

УДК: 349.41

DOI: 10.37128/2411-4413-2019-9-16

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО ПАЮ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ ©

ГАВІНСЬКА О.А.,
кандидат юридичних наук, старший
викладач кафедри права
Вінницький національний
аграрний університет
(м. Вінниця)

У статті розглянуто правові аспекти оформлення та реєстрації договорів оренди земельних паїв, зміни умов договору чи його розірвання, момент виникнення права оренди земельного паю. Проаналізовано порядок передачі землі в оренду, який здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду землі» та постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі», де визначено основні положення оренди земельних ділянок, форми, умови та порядок укладення договору оренди.

Серед найпоширеніших запитань власників паїв найактуальнішим та відкритим залишається питання щодо нововведень у процесі укладання договору оренди земельної ділянки. У процесі нашого дослідження розглянуто алгоритм оформлення договорів оренди земельної частки (паю), зосереджено увагу на наявності у договорі додаткових умов.

Ключові слова: земельний пай, земельна ділянка, оренда, оренда земельної ділянки, договір оренди земельного паю, державна реєстрація права оренди земельного паю.

Літ.: 14.

LAND PARCEL LEASE: LEGAL ASPECTS

HAVINSKA Elena,
Candidate of Law Sciences,
Senior Lecturer of the Department of Law,
Vinnytsia National Agrarian University
(Vinnytsia)

The article deals with the legal aspects of registration and registration of leases of land shares, changes in the terms of the contract or its termination, the moment when the right to lease land shares. The procedure of land lease, which is carried out in accordance with the Law of Ukraine "On Land Lease" and the decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of a standard lease of land", defines the basic provisions of land lease, forms, conditions and procedure for concluding a lease.

Among the most common questions of unit owners, the most relevant and open question is the innovations in the process of concluding a lease of land. Before the answers to the above questions are presented, the algorithm of registration of land lease (share) lease agreements is considered, first of all, attention is paid to the presence in the contract, except for essential conditions, of additional.

Key words: land share, land plot, lease, land plot lease, land share lease agreement, state registration of land share lease right.

Lit.: 14.

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО ПАЯ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

ГАВИНСКАЯ Е.А.,
кандидат юридических наук,
старший преподаватель кафедры права,
Винницкий национальный аграрный университет
(г. Винница)

В статье рассмотрены правовые аспекты оформления и регистрации договоров аренды земельных паев, изменения условий договора или его расторжения, момент возникновения права аренды земельного пая. Проанализирован порядок передачи земли в аренду, который

осуществляется в соответствии с Законом Украины «Об аренде земли» и постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении типового договора аренды земли», где определены основные положения аренды земельных участков, формы, условия и порядок заключения договора аренды.

Среди самых распространенных вопросов владельцев паев актуальным и открытым остается вопрос относительно нововведений в процессе заключения договора аренды земельного участка. Перед тем, как представлено ответы на поставленные выше вопросы, в первую очередь, рассмотрен алгоритм оформления договоров аренды земельной доли (пая), сосредоточено внимание на наличии в договоре, кроме существенных условий, дополнительных.

Ключевые слова: земельный пай, земельный участок, аренда, аренда земельного участка, договор аренды земельного пая, государственная регистрация права аренды земельного пая.

Лит.: 14.

Постановка проблеми. Питання орендних відносин стосовно земель сільськогосподарського призначення щороку набуває все більшої актуальності, в силу дії мораторію щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв), недосконалості українського законодавства з питань реєстрації договору оренди земельної частки (паю) та юридичної необізнаності сторін договору оренди, що є наслідком втручання третіх осіб у такі відносини.

Законодавчо встановлена в Україні дія мораторію щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення "примушує" власників таких ділянок передавати їх в оренду, що завдає клопотів, а іноді, як наслідок неповноцінне розуміння умов оренди, – шкоди.

Останнім часом у засобах масової інформації досить часто постає питання стосовно моменту, з якого договір оренди землі вступає в законну дію і занепокоєння власників земельних часток (паїв) низькими розмірами орендної плати за використання їхніх земельних часток орендарями-підприємцями та агрофірмами, відсутністю оплати взагалі, можливості розірвання договору оренди земельної ділянки (паю) достроково тощо.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, у яких започатковано розв'язання цієї проблематики, показав, що такі науковці, як О.В. Глотова, О.В. Лазарева, Г.І. Шарій, П.Ф. Кулинич [1], А.М. Мірошніченко [2], К.О. Настечко [3], В.А. Рафальська, О.Ю. Єрмаков, Л.В. Богач та інші приділили правовим аспектам оренди земельних паїв багато уваги. Віддаючи належне зазначеним вище вченим варто підкреслити, що законодавче регулювання питання реєстрації договору оренди земельної частки (паю) є колізійним у науковому просторі єдності думок стосовно визначення моменту, з якого договір оренди землі набирає чинності. Натомість, можливостей розірвання договорів оренди земельних часток немає, тому ці питання й досі залишаються актуальними.

Метю статті є аналітичне дослідження питань оренди земельного паю та його правових аспектів.

Виклад основних результатів дослідження. Питання оренди землі сільськогосподарського призначення, розмірів та форм орендної плати, її встановлення і зміни, порядку та процедури укладення, зміни і припинення договорів оренди регламентуються Земельним кодексом України [4], Законом України «Про оренду землі» [5] тощо. Відповідно до частини 1 статті 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [4]. Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» вперше внесено поняття «земельна частка (пай)» до законодавства України.

Зокрема в п. 2 вищевказаного нормативно-правового акта зазначено, що організаціям землеустрою потрібно здійснити за якомога коротші терміни поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), а п. 3 встановлюється, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави [6].

В.І. Семчик зазначає, що уніфікованим терміном «земельна ділянка» земельне законодавство визначає означену частину земної поверхні, яка схематично відтворена на карті (плані), відмежовану територіально на місцевості від інших частин відповідною межею, відповідними межовими знаками [7, с. 241]. А на думку П.Ф. Кулинича, земельна ділянка є не

просто частиною земної поверхні із певним місцем розташування та межами, а обов'язковою її ознакою є належність її певному суб'єкту на певних правах [1, с. 36].

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», право на земельну частку (пай) мають такі категорії осіб:

1. Колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай).

2. Громадяни-спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом.

3. Громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай).

4. Громадяни України, евакуйовані із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерами з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

5. Громадяни, право на земельну частку (пай), яких встановлене судом [8].

Правовстановлюючим документом, що забезпечує реалізацію права на пай є Сертифікат на земельну частку (пай), що зазначає її розмір в умовних кадастрових гектарах та у вартісному виразі. Вперше форму сертифікату було зафіксовано Кабінетом Міністрів України Постановою «Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» від 12 жовтня 1995 р. Згідно з цим нормативно-правовим актом, у сертифікаті фіксується прізвище (для громадян) чи назву (для юридичних осіб) нового власника земельної частки (паю), якому вона відчужена особою, що отримала право на земельну частку (пай) у статусі члена відповідного сільськогосподарського підприємства.

Ст. 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок» зазначає наступний перелік документів, що посвідчують право на земельну частку (пай) власників земельних часток (паїв):

- свідоцтво про право на спадщину;
- договори купівлі-продажу, дарування, міни, посвідчені у встановленому законом порядку, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай);
- трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально посвідчена виписка з неї (для громадян України, евакуйованих із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості) [8].

Важливим правовим аспектом в рамках даної теми є особливості договірних відносин між сільгосптоваровиробником та фізичною особою – власником сертифікату на пай. Відповідно до чинного законодавства, між вищезазначеними особами укладається договір оренди земельної ділянки (паю).

Однак укладення договору оренди права на земельну частку (пай) не може перешкодити громадянину реалізувати вимогу про виділення земельної частки (паю) в натурі навіть до закінчення терміну дії договору.

На виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року та доручення Кабінету Міністрів України наказом Державного комітету по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. була затверджена Типова форма договору оренди земельної частки (паю), згідно з якою існує перелік обов'язкових умов при укладанні договору оренди.

У науковій літературі висловлюються думки щодо певної невизначеності Типового договору. На думку А. М. Мірошниченка, останній більше нагадує форму, тобто своєрідний бланк без позитивного формулювання умов [2, с. 109]. Автор статті не погоджується з таким

поглядом, адже вбачає у формі Типового договору можливість фактичного врегулювання правовідносин між сторонами в конкретній ситуації, тож Типова форма має містити найбільш загальні положення орендних відносин, а змістовне наповнення має варіюватися, враховуючи особливості волевиявлення сторін.

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі», істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- термін дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату [5].

Крім вище зазначених умов, сторони мають право встановити додаткові умови, що не суперечать законодавству України.

У межах цієї теми доцільним буде дещо детальніше розглянути особливості обов'язкових умов договору.

Предмет договору. Цей розділ містить відомості щодо земельної ділянки, яка передається в оренду: її цільове призначення, кадастровий номер, площа (в умовних кадастрових гектарах), якісні характеристики земель за складом та видами угідь, наявність на ділянці об'єктів нерухомого майна та нормативно-грошова оцінка. Суттєвим аспектом є фіксація нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, так як від цього показника варіюється розмір орендної плати за пай. Договір також може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця.

Відповідно до законодавства, об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Термін дії договору. Згідно з нормами Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі», термін дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення термін дії договору не може бути меншим, ніж 7 років, а меліорованих земель – не менше 10 років [5].

Орендна плата. Законодавством визначено мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних ділянок (паїв) – не менше 3 % від вартості земельної ділянки (тобто від нормативно-грошової оцінки). При цьому, щороку відбувається індексація вартості земельної ділянки, тож доцільним буде зазначити в тексті договору, що обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням індексації. Сторони мають право встановити порядок розрахунку за оренду земельної ділянки у натуральній формі, обсяг якого має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Суттєвим аспектом в рамках цієї теми є нормативна грошова оцінка земель, а також розмір та дата встановлення ставок місцевих податків та зборів (в тому числі земельного податку).

Права та обов'язки сторін. Даний розділ закріплює правосуб'єктність орендаря та орендодавця визначену в ст. 24 та ст. 25 Закону України «Про оренду землі», а також може доповнюватися своїми варіаціями за згодою сторін [5].

Варто зазначити, що Типова форма договору оренди земельної частки (паю) визначає певну кількість умов, які обов'язково мають бути враховані під час укладання договору оренди. Зокрема встановлено, що земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб, а в разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника.

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

Наступним вагомим правовим аспектом є порядок реєстрації договору оренди земельної ділянки, адже орендар має право користуватися земельною ділянкою виключно після державної реєстрації. Такий висновок зробив Верховний суд України в постанові №532/384/16-ц, де зазначається, що термін дії договору оренди земельної ділянки починається після набрання ним чинності, а не з моменту укладення [9].

Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін.

Відповідно до Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119 (який ще не втратив чинність), реєстрація договорів проводиться безоплатно виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю). Для реєстрації договору земельної частки (паю) орендодавець подає особисто або надсилає поштою до відповідного органу місцевого самоврядування сертифікат на право на земельну частку (пай) і договір оренди у 2-х примірниках [10].

У дводенний термін виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради перевіряє подані документи, реєструє або готує обґрунтований висновок про відмову в реєстрації. Рішення про відмову в реєстрації може бути оскаржене у судовому порядку [11].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

- Право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації (ст. 4 Закону).

- Право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав (ст. 30 Закону) [12].

Для державної реєстрації оренди землі, сторони (орендар та/або орендодавець) повинні звернутися до державних реєстраторів, визначених статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію прав та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV: нотаріуса, інших державних реєстраторів (виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, районних, районних у містах державних адміністрацій).

При цьому, якщо договір оренди нотаріально засвідчувався, здійснити реєстрацію оренди, що виникає в його результаті, має право лише нотаріус, що здійснював зазначену нотаріальну дію.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки реєстратору (нотаріусу) подається заява на проведення реєстраційних дій та оригінали документів, необхідних для проведення таких дій, у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

У разі, якщо оригінали документів, необхідні для проведення реєстраційних дій, відповідно до законодавства, залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови ідентифікації заявника (фізичної або юридичної особи) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

Іншими документами (їх копіями), які подаються із заявою є:

а) документ, що посвідчує особу заявника;

б) довіреність чи інший документ, що посвідчує представницькі повноваження у разі, коли особа, яка звертається за державною реєстрацією, діє як представник;

в) копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Держаним реєстром фізичних осіб платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

г) документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (обов'язкового платежу за проведення державної реєстрації), крім випадків, коли особа звільнена від сплати адміністративного збору;

д) договір оренди земельної ділянки;

е) витяг з ДЗК про земельну ділянку, окрім випадків коли нотаріус, який проводитиме реєстрацію, підключений до ДЗК.

Окрім того, якщо при зверненні за державною реєстрацією оренди виявиться, що право власності на земельну ділянку виникло до 1 січня 2013 року, але не було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор (нотаріус) здійснює

також і його реєстрацію. При цьому, для державної реєстрації звернення власника є обов'язковим, право власності за ним може бути зареєстровано за заявою орендаря. Останній не зобов'язаний подавати документ, на підставі якого виникло право власності (договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину, державний акт про право власності, тощо), за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

За результатом проведення державної реєстрації права власності та похідного від нього речового права на земельну ділянку державний реєстратор (нотаріус) формує витяг. Саме витяг і є документом, який підтверджує реєстрацію права оренди [13].

Також варто зазначити, що у разі припинення договору, в тому числі його розірвання, необхідно звернутися до державного реєстратора для припинення права оренди. Якщо ця дія не буде виконана, в орендаря буде формальна підстава продовжувати користуватися земельною ділянкою, а також до припинення попередньої реєстрації зареєструвати нову оренду в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде неможливо.

Державна реєстрація прав має вагомe значення у забезпеченні стабільності цивільного обороту. К. О. Настечко визначає, що оформленню прав на земельні ділянки притаманні такі функції: гарантуюча, правоохоронна, правостановлююча, екологічна та інформативна [3, с. 82].

Важливим аспектом цієї теми є відповідні зміни, що були внесені Законом України від 10.07.2018 № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», який набув чинності з 01.01.2019 р. Зокрема, цей акт закріплює процес виділення паю в натурі відповідно до технічної документації із землеустрою, визначає поняття «не витребувана земельна частка (пай)» та встановлює термін для оформлення права власності на пай: відтак, якщо до 01.01.2025 р. власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки [14].

Висновки. На основі нормативно-правової бази, що регулює зазначене коло правовідносин, та аналізу робіт науковців, можна зробити висновок: питання оренди земельного паю в Україні містить досить велику кількість правових аспектів, що потребують відповідного законодавчого тлумачення. Нормативна база, покликана регулювати це коло правовідносин, перебуває у стані реформування, тож автор має надію на підвищення якості законодавчого закріплення особливостей укладання договору оренди земельного паю в Україні, а саме: в частині конкретизації закріплення розміру орендної плати за земельну ділянку з урахуванням щорічної індексації; встановлення порядку розрахунку за оренду земельної ділянки у натуральній формі, обсяг якого має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати, чіткого законодавчого закріплення моменту вступу договору оренди в законну дію виключно після його державної реєстрації.

Список використаних джерел

1. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади. / П.Ф. Кулинич // *Юридичний журнал*. 2005. № 11 (41). С. 35–42.
2. Мірошніченко А. М. Напрями вдосконалення системи прав на земельні ділянки. / А.М. Мірошніченко // *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2010. № 1(99). С. 102–112.
3. Настечко К. О. Зміст і функції оформлення прав на земельні ділянки. / К.О. Настечко // *Юридична Україна*. 2010. №7. С. 80–83.
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III / Урядовий кур'єр - від 15.11.2001. № 211.
5. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161 – XIV. *Відомості Верховної Ради України* від 17.11.1998 — 1998 р., № 46, стаття 280.
6. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10.10. 1994 р. № 666/94. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/942>. Назва з екрану.
7. Андрейцев В. І. Земельний кодекс України : Науково–практичний коментар / В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. П. Гетьман та ін. ; за ред. В. І. Семчика. 3-є вид., перероб. і доп. Київ : Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. 896 с.

8. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України за ред. від 01.01.2019 р. № 899-IV. *Відомості Верховної Ради України* від 19.09.2003 2003 р., № 38, стаття 314.

9. Витребування земельної ділянки з незаконного користування : Висновок Верховного Суду України, справа № 532/384/16-ц від 15 серпня 2018 року, [Електронний ресурс]. Режим доступу : www.zib.com.ua. Назва з екрану.

10. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. № 119. *Офіційний вісник України*. — 2000. № 4. С. 113.

11. Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай): Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.1995 р. № 801-95-п. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/801-95-p/>. Назва з екрану.

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Голос України*. — від 03.08.2004. — № 142.

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. *Урядовий кур'єр*, від 31.12.2015. № 246.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. *Урядовий кур'єр*. № 158 від 23.08.2018 р.

References

1. Kulynych P. F. (2005). Derzhavna reiestratsiia prav na zemelnu nerukhomist ta zemelnyi kadastr: poniattia, spivvidnoshennia ta pravovi zasady. [State registration of rights to land real estate and land cadastre: concepts, relationships and legal principles.]. *Yurydychnyi zhurnal - Law Journal*. 11 (41). 35–42 [in Ukrainian].

2. Miroshnychenko A. M. (2010). Napriamy vdoskonalennia systemy prav na zemelni dilianky. [Directions for improving the system of land rights.] *Biuletyn Ministerstva yustytysii Ukrainy - Bulletin of the Ministry of Justice of Ukraine*. 1(99). 102–112 [in Ukrainian].

3. Nastechko K.O. (2010). Zmist i funktsii oformlennia prav na zemelni dilianky. [Content and functions of registration of rights to land plots.] *Yurydychna Ukraina - Legal Ukraine*. 7. 80–83 [in Ukrainian].

4. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] : (2001, October, 25) No. 2768-III. *Uriadovyi kurier - Government courier* від 15.11.2001. No. 211. [in Ukrainian].

5. Pro orendu zemli : Zakon Ukrainy [On Land Lease: Law of Ukraine]. (1998, October, 06). 161– XIV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - Information of the Verkhovna Rada of Ukraine*. від 17.11.1998 — 1998. No. 46, Art. 280. [in Ukrainian].

6. Pro nevidkladni zakhody shchodo pryskorennia zemelnoi reformy u sferi silskohospodarskoho vyrobnytstva: Ukaz Prezydenta Ukrainy. [On urgent measures to accelerate land reform in the field of agricultural production : Decree of the President of Ukraine.] (1994. October, 10) 666/94. [Elektronnyi resurs]. - Rezhym dostupu : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/942>. - Nazva z ekranu. [in Ukrainian].

7. Andreitsev V. I., Baliuk H. I., Hetman A. P ta in. / za red. Semchyka V. I. (2007). Zemelnyi kodeks Ukrainy : Naukovo–praktychnyi komentar. [Land Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary.] 3-ye vyd., pererob. i dop. Kyiv : Vydavnychi Dim «In Yure» (In Yure Publishing House), 896. [in Ukrainian].

8. Pro poriadok vydilennia v naturi (na mistsevosti) zemelnykh dilianok vlasnykam zemelnykh chastok (paiv) : Zakon Ukrainy. [On the procedure for allocating land in the nature (on the ground) of land parcel owners (units) : Law of Ukraine]. (2019, January, 01). 899-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - Information of the Verkhovna Rada of Ukraine*. від 19.09.2003 - 2003. No. 38, Art. 314. [in Ukrainian].

9. Vytrebovuvannia zemelnoi dilianky z nezakonnoho korystuvannia : Vysnovok Verkhovnoho Sudu Ukrainy, справа № 532/384/16- ts, (2018, Aug 15) [Request for Land from Illegal Corruption : Opinion of the Supreme Court of Ukraine, issue No. 532/384/16-c, dated 15 September 2018], [Elektronnyi resurs]. Rezhym dostupu : www.zib.com.ua - Nazva z ekranu. [in Ukrainian].

10. Pro zatverdzhennia Poriadku reiestratsii dohovoriv orendy zemelnoi chastky (paiu) : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On Approval of the Procedure for Registration of Land Lease (Unit) Lease Agreements: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine] (2000, January 24). 119. *Oftsiiynyi visnyk Ukrainy - Official Bulletin of Ukraine*. 2000. 4. 113. [in Ukrainian].

11. Pro zatverdzhennia formy sertyfikatu na pravo na zemelnu chastku (pai) i zrazka Knyhy reiestratsii sertyfikatuv na pravo na zemelnu chastku (pai) : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. [On approval of the form of the certificate on the right to the land share (share) and the sample Book of registration of certificates for the right to the land share (share) : Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine.] (1995, October, 12) № 801-95-p. [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/801-95-p>. — Nazva z ekranu. [in Ukrainian].

12. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' : Zakon Ukrainy. [About the state registration of real rights to real estate and their encumbrances : Law of Ukraine] (2004, July, 01) No. 1952-IV. *Holos Ukrainy - Voice of Ukraine*. — vid 03.08.2004. No. 142. [in Ukrainian].

13. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [About the state registration of real rights to real estate and their encumbrances : Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine] (2015, December, 25). No. 1127. *Uriadovui kurier - Government courier*. — 246. [in Ukrainian].

14. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv shchodo vyrishennia pytan kolektyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pravyl zemlekorystuvannia u masyvakh zemel silskohospodarskoho pryxnachennia, zapobihannia reiderstvu ta stymuliuvannia zroshennia v Ukraini : Zakon Ukrainy [On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine Concerning the Issue of Collective Land Ownership, Improvement of Land Use Rules in Agricultural Land, Prevention of Raiding and Encouragement of Irrigation in Ukraine : Law of Ukraine] (2018, July, 10) No. 2498-VIII. *Uriadovui kurier - Government courier*. — 158. [in Ukrainian].

Інформація про автора

ГАВІНСЬКА Олена Андріївна – кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри права, Вінницький національний аграрний університет (21000, м. Вінниця, бульвар Свободи, 8/25, e-mail: Alyonagaleta@gmail.com).

HAVINSKA Elena – Candidate of Law Sciences, Senior Lecturer of the Department of Law, Vinnytsia National Agrarian University (21000, Vinnitsa, 8/25 Svobody Boulevard, e-mail: Alyonagaleta@gmail.com).

ГАВИНСКАЯ Елена Андреевна – кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры права, Винницкий национальный аграрный университет (21000, г. Винница, бульвар Свободы, 8/25, e-mail: Alyonagaleta@gmail.com).



УДК: 342.6: 631.11

DOI: 10.37128/2411-4413-2019-9-17

**ОРГАНИ СПЕЦІАЛЬНОЇ КОМПЕТЕНЦІЇ,
ЯКІ ЗДІЙСНЮЮТЬ НАГЛЯД ТА
КОНТРОЛЬ СІЛЬСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ©**

МАНЬГОРА Т.В.,
кандидат юридичних наук,
старший викладач
кафедри права
Вінницький національний
аграрний університет
(м. Вінниця)

При дослідженні державного регулювання сільського господарства виникає питання щодо ролі органів державної влади у цьому процесі. При цьому актуальними є і безпосередня участь органів державної влади у процесі управління агропромисловим комплексом і участь держави як власника сільськогосподарських підприємств, заснованих на державній власності, у сільськогосподарському виробництві, а також непряме регулювання. Останнє полягає у виключенні прямого впливу на безпосередньо аграрне виробництво і ринок, розробленні і нормативному закріпленні певних правил доступу на ринок та проведенні діяльності у сфері аграрного виробництва.