ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ЛУЦЮК ОЛЕКСАНДР ВАЛЕРІЙОВИЧ

УДК 349.412.4

ДИСЕРТАЦІЯ

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

спеціальність 081 Право
галузь знань 08 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії.
Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело _____/ О. В. Луцюк/

Науковий керівник:
Костяшкін Іван Олександрович,
доктор юридичних наук, професор

Хмельницький – 2026

АНОТАЦІЯ

Луцюк О. В. Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» – Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, Міністерство освіти і науки України, Хмельницький, 2026.

Робота присвячена розгляду теоретичних й практичних аспектів правого режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як особливого порядку правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу формування масиву земель, а також реалізації землевласниками та землекористувачами прав користування та розпорядження земельними ділянками, що у ньому розташовані.

У ході дослідження розкрито передумови формування масиву земель сільськогосподарського призначення, якими виступають: значне подрібнення земель сільськогосподарського призначення в межах одного сільськогосподарського угіддя, порушення географічної цілісності інфраструктури землекористування, зниження економічної ефективності сільськогосподарського виробництва та активний розвиток систем кадастрового обліку земель, що дозволив запровадити юридичні механізми формалізації (легітимації) масиву в умовах сучасного рівня розвитку інформаційних технологій. Поглиблено теоретичні положення щодо виділення ознак масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин в частині, що характеризує його як інфраструктурно цілісне утворення, яке: загалом у поєднанні його елементів призначене для сільськогосподарського виробництва; визначається в натурі на місцевості межами агроландшафту; набуває юридичної фіксації внаслідок державної реєстрації у Державному земельному кадастрі; використовується власниками та користувачами земельних ділянок, які наділені спеціальними суб’єктивними правами та обов’язками в

межах масиву; зумовлює наявність правовідносин консолідуючого змісту щодо земельних ділянок в його межах.

Сформовано науково обґрунтоване визначення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин, під яким слід розуміти цілісне, економічно, екологічно, юридично детерміноване й інфраструктурно забезпечене територіальне утворення, яке: включає сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства) приватної, комунальної і державної власності; охоплює сільськогосподарські угіддя та ділянки інфраструктурного призначення; територіально (географічно) локалізується на місцевості природними та/або штучними елементами рельєфу; може у цілому, в поєднанні його елементів, використовуватися для сільськогосподарських потреб, проведення консолідації земельних ділянок; набуває юридичної визначеності в процесі інвентаризації та державної реєстрації у Державному земельному кадастрі; не може виступати самостійним об'єктом майнового обороту.

Запропоновано визначення правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як запроваджену положеннями земельного законодавства України систему спеціальних правових засобів та організаційно-правових механізмів, спрямованих на регулювання земельних відносин з метою підвищення економічної та екологічної ефективності використання та охорони сукупності земельних ділянок, які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, що реалізується, у тому числі, шляхом наділення власників та користувачів відповідних земельних ділянок суб’єктивними правами і покладення на них суб'єктивних обов'язків, спрямованих на створення умов для їх консолідованого використання та охорони.

Значна увага у роботі присвячена визначенню видів земельних відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок, що входять до його складу, а також правової природи таких

відносин і їх особливостей. Зокрема здійснено диференціацію відповідних земельних відносин на преконсолідаційні та консолідаційні.

Автором розкрито адміністративно-правову природу преконсолідаційних відносин, які виникають в процесі формування масиву земель сільськогосподарського призначення. Встановлено, що суб'єктами таких правовідносин виступають власники та користувачі земельних ділянок, органи державної влади та місцевого самоврядування, інженери-землевпорядники. Преконсолідаційні відносини виникають з моменту прийняття рішення уповноваженим органом державної влади, місцевого самоврядування або за ініціативи проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення осіб, яким на праві власності або користування належить не менш як 75 відсотків земель такого масиву. Розкрито зміст преконсолідаційних правовідносин, що включає повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в сфері землеустрою та здійснення державного земельного кадастру, а також права та обов'язки сертифікованих інженерів-землевпорядників, власників та користувачів земельних ділянок щодо здійснення робіт у сфері землеустрою. Також визначено майново-правовий характер консолідаційних відносин, що реалізуються з метою забезпечення прав та інтересів їх учасників шляхом розпорядження та користування земельними ділянками у межах сформованого масиву земель сільськогосподарського призначення. Встановлено, що суб'єктний склад консолідаційних земельних відносин включає переважно власників та користувачів земельних ділянок, а також державних реєстраторів прав на нерухоме майно та суб'єктів державної реєстрації прав. Розкрито зміст консолідаційних земельних відносин як сукупність суб'єктивних прав та юридичних обов'язків землевласників та землекористувачів, які реалізуються крізь призму мікроконсолідації та істотної консолідації земельних ділянок, після юридичної формалізації масиву посередництвом внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру.

Удосконалено наукове розуміння правового статусу «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» (частина четверта статті 37-1 ЗК України; стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі»), в частині розширення кола осіб, які можуть володіти істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, за рахунок власників та користувачів земельних ділянок, яким належить право власності та/або користування земельними ділянками, розташованими у такому масиві, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву та запропоновано відповідно поняття «особи, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення». Також поглиблено теоретичні підходи до критеріїв встановлення особи, яка має право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, в частині визначення критерію безпосереднього панування та використання земель, яке належить власнику земельної ділянки у разі відсутності договорів про передачу ділянки у користування іншій особі, орендарю – у разі укладення договору оренди або суборендарю – внаслідок укладення договору суборенди земельної ділянки, емфітевту в разі укладення договору емфітевзису, постійному землекористувачу в разі передачі земельної ділянки в постійне користування.

Подальший розвиток у ході дослідження набули наукові ідеї щодо консолідації земельних ділянок в масиві земель сільськогосподарського призначення в частині правового забезпечення можливостей власника або користувача земельної ділянки отримати у користування також частину суміжної земельної ділянки під польовою дорогою, що є проявом мікроконсолідації, а також наділення особи, якій належить істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, переважним правом на одержання інших земельних ділянок у користування як форми істотної консолідації. Також у ході наукової розвідки поглиблено теоретичне розуміння концепції єдиної юридичної долі в умовах мікроконсолідації земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, зокрема в частині слідування земель під

польовими дорогами, переданими власникам (користувачам) суміжних земельних ділянок, у випадку передачі права користування відповідними сільськогосподарськими угіддями іншим особам.

У роботі сформовано пропозиції з вдосконалення нормативних положень щодо строків оренди земельних ділянок під польовими дорогами в частині застосування семирічного строку оренди при укладенні договорів оренди з власниками суміжних земельних ділянок, зокрема обґрунтовано, що строк передачі в оренду ділянки під польовою дорогою не повинен перевищувати строк оренди суміжної земельної ділянки.

Подальшого розвитку у дослідженні також отримали наукові ідеї щодо реалізації переважного права на оренду земельних ділянок у масиві земель сільськогосподарського призначення у контексті статей 8-2 та 33 Закону України «Про оренду землі». Обґрунтовано, що ефективним способом захисту визначеного частиною четвертою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» переважного права особи, якій належить істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення на укладення договору оренди земельної ділянки, виступає позов про переведення на себе прав та обов'язків за договором оренди.

За результатами дослідження автором сформовано низку пропозицій з вдосконалення нормативних положень щодо правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення в частині порядку реалізації особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, права на обмін правами користування земельними ділянками у межах масиву.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання висновків та пропозицій дисертації у правотворчій діяльності для удосконалення положень чинного земельного законодавства України, що регулюють відносини, пов’язані з формуванням масиву земель сільськогосподарського призначення, а також реалізацією землевласниками та землекористувачами прав користування та розпорядження земельними

ділянками, розташованими у межах масиву; у науково-дослідній сфері – для подальших досліджень проблем, пов’язаних з доктриною об'єктів земельного права та земельних відносин, юридичною природою та змістом земельно-правових режимів; у правозастосовній діяльності – шляхом їх застосування в діяльності судами при розгляді справ за участі істотного землекористувача, власників та (або) користувачів земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інших суб’єктів правозастосування та правореалізації, пов’язаних з формуванням масиву земель сільськогосподарського призначення та (або) реалізацією землевласниками та землекористувачами у межах масиву своїх прав та виконання обов’язків; у навчальному процесі – під час викладення освітнього компоненту (навчальної дисципліни) «Земельне право», суміжних нормативних та (або) вибіркових освітніх компонентів, при підготовці відповідних методичних та навчальних посібників, а також підручників для студентів закладів вищої освіти.

Ключові слова: землі, земельна ділянка, масив земель, масив земель сільськогосподарського призначення, правовий режим масиву, функції землі, право власності на землю, гарантії права власності на землю, забезпечення прав на землю, використання земель, договір, договірні відносини, сталий розвиток, консолідація земель, землеустрій.

SUMMARY

Lutsiuk O. V. Legal regime of agricultural land mass. – Qualifying scientific work on the rights of manuscript.

Thesis for the degree of Doctor ofPhilosophy in speciality 081 “Law”. – Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law, Ministry of Education and Science of Ukraine, Khmelnytskyi 2026.

This study examines the theoretical and practical aspects of the legal regime of the agricultural land mass as a specific framework for the legal regulation of land relations

arising from the formation of such land mass, as well as the exercise by landowners and land users of their rights to use and dispose of the land plots located within it.

The research identifies the prerequisites for the formation of an agricultural land mass, which include significant fragmentation of agricultural land within a single landholding, disruption of the geographical integrity of land-use infrastructure, a decline in the economic efficiency of agricultural production, and the rapid development of land cadastre systems, which has enabled the introduction of legal mechanisms for the formalization of the land mass in the context of the current level of information technology development. Theoretical provisions concerning the identification of the characteristics of an agricultural land mass as an object of land legal relations have been further developed, specifically in terms of characterizing it as an infrastructurally integrated entity that: taken as a whole and in the combination of its elements, is designated for agricultural production; is physically delineated on the ground by the boundaries of the agricultural landscape; acquires legal fixation through state registration in the State Land Cadastre; is used by landowners and land users vested with specific subjective rights and obligations within the land mass; and gives rise to consolidation-related legal relations concerning land plots within its boundaries.

A scientifically grounded definition of the agricultural land mass as an object of land legal relations has been formulated, which should be understood as an integral, economically, ecologically, and legally defined territorial entity with adequate infrastructure, which: comprises a collection of agricultural land plots (for commercial agricultural production, farming, and private peasant farming) under private, communal, and state ownership; encompasses agricultural land and infrastructure plots; is territorially (geographically) localized on the ground by natural and/or artificial relief features; can, as a whole and in the combination of its elements, be used for agricultural purposes and land consolidation; and acquires legal certainty through the process of inventory and state registration in the State Land Cadastre—yet, however, cannot constitute an independent object of commerce.

A definition of the legal regime of the agricultural land mass is proposed as a system of special legal and organizational mechanisms governing land relations with

the aim of enhancing the economic and environmental efficiency of the use and protection of land plots within the agricultural land mass, encompassing both agricultural and non-agricultural land. This regime is implemented, inter alia, by granting landowners and land users specific rights and imposing corresponding obligations on them, aimed at ensuring the conditions necessary for the consolidated use and protection of such land plots.

Significant attention in this work is devoted to defining the types of land relations arising in connection with the agricultural land mass and the land plots comprising it, as well as the legal nature of such relations and their characteristics. In particular, the relevant land relations are differentiated into pre-consolidation and consolidation relations.

The author examines the administrative and legal nature of pre-consolidation relations that arise during the process of forming the agricultural land mass. It has been established that the parties to such legal relations include landowners and land users, state and local government bodies, and land surveyors. Pre-consolidation relations arise from the moment a decision is made by an authorized state authority or local government body, or upon the initiative of persons who, by right of ownership or use, hold at least 75 percent of the agricultural land mass, to conduct an inventory of the agricultural land mass. The content of pre-consolidation legal relations is disclosed, including the powers of state and local government bodies in the field of land management and the maintenance of the state land cadastre, as well as the rights and obligations of certified land surveyors, landowners, and users regarding the performance of land management activities. Moreover, the proprietary (law) nature of consolidation relations is defined, which serves to ensure the rights and interests of their participants through the disposal and use of land plots within the established agricultural land mass. It is established that the parties to consolidation land relations primarily include land plot owners and users, as well as state registrars of real property rights and agents for state registration of rights. The content of land consolidation relations is revealed as a set of subjective rights and legal obligations of landowners and land users, which are realized through mechanisms of micro-consolidation and

substantial consolidation of land plots, following the legal formalization of the land mass through the entry of information about it into the State Land Cadastre.

The scientific understanding of the legal status of “a person who holds the right to use a substantial part of the agricultural land mass” (Part 4 of Article 37-1 of the Land Code of Ukraine; Article 8-2 of the Law of Ukraine “On Land Lease”), regarding the expansion of the circle of persons who may own a substantial part of the agricultural land mass, to include owners and users of land plots who hold the right of ownership and/or use of land plots located within such a mass, with a total area of not less than 75 percent of all lands in the mass, and the concept of “a person who owns and/or uses a substantial part of the agricultural land mass” is proposed accordingly. The theoretical approaches to the criteria for identifying a person who holds the right to use a substantial part of the agricultural land mass have also been further developed, specifically regarding the determination of the criterion of direct control and use of the land by the landowner in the absence of agreements transferring the land plot for use to another person, a lessee – in the event of the conclusion of a lease agreement; or to a sublessee – as a result of the conclusion of a sublease agreement for the land plot; to an emphyteutain the event of the conclusion of an emphyteusis agreement; or to a permanent land user in the event of the transfer of the land plot for permanent use.

The research further developed scientific ideas regarding the consolidation of land plots within the agricultural land mass in terms of legal provisions enabling the owner or user of a land plot to use part of an adjacent land plot under a field road, which constitutes a form of micro-consolidation, as well as granting a person who owns a substantial part of the agricultural land mass a preferential right to obtain other land plots for use, as a form of substantial consolidation. Furthermore, the research deepened the theoretical understanding of the concept of a unity of legal fate in the context of micro-consolidation of land plots within the agricultural land mass, specifically regarding the transfer of land under field roads to the owners (users) of adjacent land plots, in the event of the transfer of the right to use the relevant agricultural land to other persons.

This research formulates proposals for improving regulatory provisions regarding the lease terms for land plots under field roads, specifically regarding the application of a seven-year lease term when concluding lease agreements with owners of adjacent land plots; in particular, it is argued that the lease term for a land plot under a field road should not exceed the lease term of the adjacent land plot.

The research also further develops scientific ideas regarding the exercise of the preemptive right to lease land plots within an agricultural land mass in the context of Articles 8-2 and 33 of the Law of Ukraine "On Land Lease." It is substantiated that an effective method for protecting the preemptive right to enter into a land lease agreement, as defined by Part 4 of Article 8-2 of the Law of Ukraine "On Land Lease" and held by a person owning a substantial part of the agricultural land mass, is a claim for the transfer of rights and obligations under the lease agreement.

Based on the research findings, the author has formulated a series of proposals to improve the regulatory provisions regarding the legal regime of the agricultural land mass concerning the procedure for the owners and users of land plots who hold the right of ownership and/or use of land plots located within such a mass to exercise the right to exchange land use rights within the mass.

The practical significance of the results lies in the possibility of using the conclusions and proposals of the dissertation in legislative activities to improve the provisions of Ukraine's current land legislation governing relations related to the formation of the agricultural land mass, as well as the exercise by landowners and land users of rights to use and dispose of land plots located within the mass; in the research: for further studies of issues related to the doctrine of objects of land law and land relations, as well as the legal nature and content of the land legal regimes; in legal practice: through their application by courts in cases involving holders of a substantial part of the land mass, owners, and/or users of land plots within the agricultural land mass, by state authorities and local self-government bodies, as well as other entities involved in law enforcement and the exercise of rights related to the formation of agricultural land mass and/or the exercise by landowners and land users of their rights and fulfillment of their obligations within such mass; in the educational process: during

the teaching of the educational component (course) “Land Law,” as well as related regulatory and/or elective educational components, in the preparation of relevant methodological and instructional manuals, and in the development of textbooks for students of higher education institutions.

Keywords: land, land plot, land mass, agricultural land mass, legal regime of the land mass, functions of land, land ownership rights, guarantees of land ownership rights, securing land rights, land use, contract, contract relations, sustainable development, land consolidation, land management.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. Костяшкін І. О., Луцюк О. В. Правове забезпечення сталого розвитку як умова раціонального використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО*. 2021. Вип. 67. С. 144–150. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.67.29 *(особистий внесок Костяшкіна І. О. – 0,42 авт. арк., Луцюка О. В. – 0,31 авт. арк.)*

2. Луцюк О. В. Історичні передумови формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення положеннями сучасного земельного законодавства України. *Київський часопис права.* 2025. № 3. С. 132–139. https://doi.org/10.32782/klj/2025.3.18

3. Луцюк О. В. Окремі особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. Вип. 107. С. 188–197. https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.23

4. Луцюк О. В. Передумови запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2025. № 84 (4). С. 67–75. URL: https://forumprava.pp.ua/files/067-075-2025-4-FP-Lutsiuk_10.pdf http://doi.org/10.5281/zenodo.17347711

5. Луцюк О. В. Сучасні проблеми забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на

укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО.* 2026. Вип. 93, ч. 2.С. 285–292. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.36

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Луцюк О. В. До питання формування масиву земель сільськогосподарського призначення. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави*: зб. тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів (Хмельницький, 18 лют. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 103–105.

7. Луцюк О. В., Костяшкін І. О. До питання обміну права оренди земельних ділянок у масивах земель сільськогосподарського призначення. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики*: матер. Всеукр. наук. конф. (Одеса, 10–13 чер. 2021 р.). Одеса: Гельветика, 2021. С. 191–195.

8. Луцюк О. В. Особливості земельної дієздатності суб'єкта прав у масиві земель сільськогосподарського призначення. *Сучасні дослідження світової науки*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (Куновіце (Чеська Республіка), 17–18 чер. 2022 р.) Куновіце: Академія ГУСПОЛ, 2022. С. 118–121.

9. Луцюк О. В. Проблемні питання утримання та збереження полезахисних смуг, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми реформування земельних, аграрних, екологічних та трудових правовідносин*: зб. тез Всеукраїнського науково-практичного круглого столу, присвяченого 80-річчю від дня народження Заслуженого юриста України, доцента Домбровського Станіслава Феліксовича (Хмельницький, 31 трав. 2024 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2024. С. 32–37.

10. Луцюк О. В. Законодавчий підхід до визначення суб'єктного складу правовідносин, що формуються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах*: мат. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (Харків, 16 січ. 2026 р.). Харків: Право, 2026. С. 344–348.

ЗМІСТ

ВСТУП …… 16

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОБ'ЄКТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН …… 28

1.1. Поняття та особливості масиву земель як об'єкта земельного права ……. 28

1.2. Становлення правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин …….. 58

1.3. Юридична природа правового режиму масиву земель……. 93

Висновки до розділу 1 ……... 112

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ ВИКОРИСТАННЯ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ …….. 117

2.1. Формування масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин ……. 117

2.2. Суб'єкти прав у масиві земель сільськогосподарського призначення …….. 139

2.3. Особливості розпорядження земельними ділянками у масиві земель сільськогосподарського призначення ……..…….. 167

Висновки до розділу 2 ……..…… 204

ВИСНОВКИ ……..... 209

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ……..... 219

ДОДАТКИ ……... 241

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Трансформація відносин власності на землю, запровадження обігу прав на земельні ділянки зумовлює необхідність впровадження сучасних правових механізмів захисту прав власників та землекористувачів, консолідації земельних ділянок. Відтак поява у 2015 році категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» від 2 червня 2015 року № 497-VIII (далі – Закон № 497-VIII), є відповіддю законодавця на суспільний запит в сфері підвищення ефективності сільськогосподарського використання земель, забезпечення прав власників та користувачів земельних ділянок.

У подальшому Законом України «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» від 10 липня 2018 року № 2498-VIII(далі – Закон № 2498-VIII) було внесено цілий пул змін, які охопили положення Земельного кодексу України (далі – ЗК України), а також, зокрема, Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про меліорацію», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та інших законодавчих актів, і посередництвом яких концепція «масиву земель сільськогосподарського призначення» отримала наповнення більш чітким змістом шляхом регулювання відповідними нормами земельних відносин, що складаються з приводу формування масиву, а також щодо реалізації прав власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву.

Окреслені законодавчі зміни створили умови для посилення раціонального використання земельних ресурсів у межах масивів шляхом відкриття додаткових можливостей з об'єднання (консолідації) прав використання земельних ресурсів у його межах і в такий спосіб запровадили правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення.

Введення відповідного терміну у понятійно-категоріальний апарат земельного права України є безпосереднім свідченням еволюції системи об’єктів земельних відносин, а також їх унікальності в аспекті предмету правового регулювання галузі. Запроваджені законодавчі зміни, при цьому, мають комплексний характер і є закономірною відповіддю на суспільний запит щодо регулювання земельних відносин, які фактично склалися у межах масивів, тобто на їх введення у певну юридичну модель.

Поряд із цим питання правового режиму масиву має досить складний як з наукової, так і з практичної точок зору характер, що визначається цілою низкою обставин. Таким правовим режимом охоплюються як організаційні, так і майнові аспекти земельних відносин, для регулювання яких підлягають застосуванню різні інструменти правового впливу. При цьому в приватно-правовій частині таких відносин законодавець обмежений у використанні примусових юридичних заходів. Водночас загальна мета у вигляді забезпечення раціонального землекористування обумовлює необхідність стимулювання землевласників та землекористувачів до оптимізації землекористування у межах масиву. Як результат, незважаючи на втілені у життя законодавчі механізми формування масиву земель сільськогосподарського призначення, а також здійснення розпорядження та користування земельними ділянками у межах масиву, що мають прогресивний характер, низка питань як наукового, так і практичного характеру, не отримала чіткого розв’язання у межах правового режиму масиву. Детального дослідження потребують також питання набуття масивом властивостей об'єкта земельних правовідносин, динамічних аспектів приналежності правового статусу «особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення»,

проблеми здійснення та захисту переважного права істотного землекористувача на отримання земельних ділянок у межах масиву у користування, і ще ціла низка інших юридичних питань.

У цьому зв'язку відповіді на окреслені питання можуть бути надані лише у ході комплексного наукового аналізу правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення з використанням сучасних методів наукового пізнання.

Науково-теоретичну базу дослідження становлять праці вітчизняних і зарубіжних правників, як-от: В. І. Андрейцев, Г. В. Анісімова, О. Г. Бондар, І. Л. Бондарук, О. А. Бугаєнко, О. А. Вівчаренко, Н. С. Гавриш, О. М. Гарнага, А. П. Гетьман, Х. А. Григор'єва, С. В. Губарєв, Н. В. Данілова, Б. В. Деревянко, М. С. Долинська, О. В. Донець, О. І. Дребот, О. Ю. Дрозд, О. Г. Друзяка, А. В. Духневич, А. С. Євстігнєєв, В. М. Єрмоленко, Г. В. Журбелюк, В. П. Жушман, В. А. Зуєв, І. В. Ігнатенко, Н. О. Клещенко, Т. О. Коваленко, Н. І. Коваль, С. М. Коломієць, Н. В. Комарова, А. С. Кондратюк, І. О. Костяшкін, М. В. Краснова, Ю. А. Краснова, П. Ф. Кулинич, Т. В. Курман, І. О. Леженкін, Т. В. Лісова, О. А. Малашевська, М. А. Малашевський, П. П. Мельник, Л. В. Мілімко, С. І. Мовчан, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, С. С. Нужний, К. П. Пейчев, А. Г. Пєнцова, П. Д. Пилипенко, А. С. Попов, І. В. Розуменко, О. В. Рудень, Л. І. Сахарнацька, Т. Я. Слободян, М. В. Сокол, А. М. Статівка, І. О. Стеблянко, Н. С. Стеценко, Є. П. Суєтнов, В. В. Трофимова, О. А. Туркот, М. О. Федорченко, В. І. Федорович, Д. В. Федчишин, Т. Є. Харитонова, І. В. Хом'як, С. І. Хом'яченко, В. В. Шеховцов, О. О. Шинкарьов, М. В. Шульга, В. А. Янковський, С. В. Янчук та ін.

Нормативною основою написання роботи є положення Конституції України, ЗК України, Лісового кодексу України (далі – ЛК України), Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про меліорацію», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою», «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», а також інших законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена на засіданні вченої ради Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова 12 лютого 2025 року, протокол № 6, рішення № 3 й узгоджується із планом науково-дослідних робіт кафедри трудового, земельного та господарського права Університету в межах державної цільової комплексної програми «Правове забезпечення трудових, земельних та господарських відносин в Україні на умовах сталого розвитку» (державний реєстраційний номер: 0123U010463).

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає у визначені науково-теоретичних, інституційно-правових та законодавчих основ юридичної природи та правого режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, формування теоретичних та практичних рекомендацій щодо правового регулювання земельних відносин в сфері формування та охорони такого масиву, а також реалізації землевласниками та землекористувачами прав користування, розпорядження земельних ділянками, що у ньому розташовані.

Поставлена мета обумовлює такі основні завдання:

– розкрити інституційно-правову та законодавчу основу юридичної природи та правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельного права;

– встановити місце масиву земель сільськогосподарського призначення у системі об'єктів земельних відносин;

– визначити історичні передумови та сучасні детермінанти запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення;

– охарактеризувати зміст та особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення;

– з’ясувати процедурні та сутнісні аспекти порядку легітимації масиву земель сільськогосподарського призначення;

– визначити суб’єктний склад земельних відносин, що формуються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок, що входять до його складу;

– встановити юридичну природу та особливості консолідаційних процесів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення.

Об’єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають, розвиваються, змінюються та припиняються у зв’язку з формуванням масиву земель, реалізацією землевласниками та землекористувачами прав користування та розпорядження земельними ділянками, що у ньому розташовані, а також охороною таких прав.

Предметом дослідження є норми права, що регулюють відносини з приводу формування масиву земель сільськогосподарського призначення, а також реалізації та охорони прав на земельні ділянки, розташовані у межах масиву.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження є *діалектичний метод* та інші методи й прийоми наукового пізнання. Зокрема, *методи аналізу та синтезу* використано для встановлення правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельного права (підрозділи 1.1 та 1.2), визначення порядку набуття масивом властивостей об'єкта земельних правовідносин (підрозділ 2.1), з’ясування особливостей правового режиму масиву (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2 та 2.3) тощо. *Історичний метод* застосовано у ході розгляду юридичних, економічних та інформаційних передумов запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення (підрозділ 1.2).

За допомогою *методів класифікації та групування* встановлено місце масиву в системі об'єктів земельного права (підрозділ 1.1), здійснено

систематизацію передумов запровадження досліджуваного правового режиму (підрозділ 1.2), проведено розмежування між преконсолідаційними та консолідаційними земельними відносинами, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також користування та розпорядження земельними ділянками, що входять до його складу (підрозділ 2.2), здійснено систематизацію прав та обов'язків учасників досліджуваних земельних відносин, а також проведено диференціацію видів консолідації земельних ресурсів у межах правового режиму масиву (підрозділ 2.3).

Активне застосування в роботі отримав *критичний метод,* посередництвом якого було проведено, зокрема, аналіз вітчизняного нормативно-правового підходу до визначення системи об'єктів земельного права (підрозділ 1.1), а також положення статті 37-1 ЗК України та статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» в частині регулювання відносин, пов’язаних з формуванням масиву, реалізацією прав розпорядження та користування земельними ділянками, розташованими у його межах (підрозділи 2.2 та 2.3). При цьому відповідний науковий аналіз посилено використанням *наукових лінгвістичних та герменевтичних інструментів тлумачення,* що дозволили визначити особливості застосування зазначених положень в умовах практики, а також окреслити потенціал для їх вдосконалення.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що це перша в Україні наукова робота, в якій комплексно досліджено теоретичні й практичні аспекти правого режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як особливого порядку правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу формування масиву земель, а також реалізації землевласниками та землекористувачами права користування та розпорядження земельними ділянками, що у ньому розташовані. У ході наукового дослідження отримано такі основні наукові результати:

уперше:

1) науково обґрунтовано визначення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин, під яким слід розуміти цілісне,

економічно, екологічно, юридично детермінованe й інфраструктурно забезпечене територіальне утворення, яке: включає сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства) приватної, комунальної і державної власності; охоплює сільськогосподарські угіддя та ділянки інфраструктурного призначення; територіально (географічно) локалізується на місцевості природними та/або штучними елементами рельєфу; може у цілому, в поєднанні його елементів, використовуватися для сільськогосподарських потреб, проведення консолідації земельних ділянок; набуває юридичної визначеності в процесі інвентаризації та державної реєстрації у Державному земельному кадастрі; не може виступати самостійним об'єктом майнового обороту;

2) запропоновано визначення правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як запроваджену положеннями земельного законодавства України систему спеціальних правових засобів та організаційно-правових механізмів, спрямованих на регулювання земельних відносин з метою підвищення економічної та екологічної ефективності використання та охорони сукупності земельних ділянок, які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, що реалізується, у тому числі, шляхом наділення власників та користувачів відповідних земельних ділянок суб’єктивними правами і покладення на них суб'єктивних обов'язків, спрямованих на створення умов для консолідованого використання та охорони таких ділянок;

3) зроблено висновок про наявність у системі земельних правовідносин преконсолідаційних та консолідаційних відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, що входять до його складу;

4) розкрито адміністративно-правову природу преконсолідаційних відносин, які виникають в процесі формування такого масиву: суб’єктами преконсолідаційних правовідносин виступають власники та користувачі

земельних ділянок, органи державної влади та місцевого самоврядування, інженери-землевпорядники; преконсолідаційні відносини виникають з моменту прийняття рішення уповноваженим органом державної влади, місцевого самоврядування або за ініціативи проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення, осіб, яким на праві власності або користування належить не менш як 75 відсотків земель такого масиву; зміст преконсолідаційних правовідносин включає повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в сфері землеустрою та здійснення державного земельного кадастру, а також права та обов'язки сертифікованих інженерів-землевпорядників, власників та користувачів земельних ділянок щодо здійснення робіт у сфері землеустрою;

5) розкрито майново-правовий характер консолідаційних відносин, що реалізуються з метою забезпечення прав та інтересів їх учасників шляхом розпорядження та користування земельними ділянками у межах сформованого масиву земель сільськогосподарського призначення: суб'єктний склад консолідаційних земельних відносин включає переважно власників та користувачів земельних ділянок, а також суб'єктів державної реєстрації прав; зміст консолідаційних земельних відносин утворює суб'єктивних прав та юридичних обов'язків землевласників та землекористувачів, які реалізуються крізь призму мікроконсолідації та істотної консолідації земельних ділянок після юридичної формалізації масиву посередництвом внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру;

6) розкрито передумови формування масиву земель сільськогосподарського призначення, якими виступають значне подрібнення земель сільськогосподарського призначення в межах одного сільськогосподарського угіддя, порушення географічної цілісності інфраструктури землекористування, зниження економічної ефективності сільськогосподарського виробництва та активний розвиток систем кадастрового обліку земель, що дозволив запровадити юридичні механізми формалізації (легітимації) масиву в умовах сучасного рівня розвитку інформаційних технологій;

удосконалено:

7) наукове розуміння правового статусу «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» (частина четверта статті 37-1 ЗК України; стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі»), в частині розширення кола осіб, які можуть володіти істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення за рахунок власників та користувачів земельних ділянок, яким належить право власності та/або користування земельними ділянками, розташованими у такому масиві, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву, та запропоновано відповідно поняття «особи, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення»;

8) теоретичні підходи до критеріїв встановлення особи, яка має право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, в частині визначення критерію безпосереднього панування та використання земель, яке належить власнику земельної ділянки у разі відсутності договорів про передачу ділянки у користування іншій особі, орендарю – у разі укладення договору оренди або суборендарю – внаслідок укладення договору суборенди земельної ділянки, емфітевту в разі укладення договору емфітевзису, постійному землекористувачу в разі передачі земельної ділянки в постійне користування;

9) нормативні положення щодо строків оренди земельних ділянок під польовими дорогами в частині застосування семирічного строку оренди при укладенні договорів оренди з власниками суміжних земельних ділянок, зокрема обґрунтовано, що строк передачі в оренду ділянки під польовою дорогою не повинен перевищувати строк оренди суміжної земельної ділянки;

10) теоретичне розуміння концепції єдиної юридичної долі в умовах мікроконсолідації земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення в частині слідування земель під польовими дорогами, переданими власникам (користувачам) суміжних земельних ділянок, у випадку передачі права користування відповідними сільськогосподарськими угіддями іншим особам;

набуло подальшого розвитку:

11) теоретичні положення щодо виділення ознак масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин в частині, що характеризує його як інфраструктурно цілісне утворення, яке: загалом у поєднанні його елементів призначене для сільськогосподарського виробництва; визначається в натурі на місцевості межами агроландшафту; набуває юридичної фіксації внаслідок державної реєстрації у Державному земельному кадастрі; використовується власниками та користувачами земельних ділянок, які наділені спеціальними суб’єктивними правами та обов’язками в межах масиву; зумовлює наявність правовідносин консолідуючого змісту щодо земельних ділянок в його межах;

12) наукові ідеї щодо консолідації земельних ділянок в масиві земель сільськогосподарського призначення в частині правового забезпечення можливостей власника або користувача земельної ділянки отримати у користування також частину суміжної земельної ділянки під польовою дорогою, що є проявом мікроконсолідації, а також наділення особи, якій належить істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, переважним правом на одержання інших земельних ділянок у користування, як форми істотної консолідації;

13) наукові ідеї щодо реалізації переважного права на оренду земельних ділянок у масиві земель сільськогосподарського призначення у контексті статей 8-2 та 33 Закону України «Про оренду землі». Обґрунтовано, що ефективним способом захисту визначеного частиною четвертою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» переважного права особи, якій належить істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення на укладення договору оренди земельної ділянки, виступає позов про переведення на себе прав та обов'язків за договором оренди;

14) нормативні положення щодо правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення в частині порядку реалізації особою, якій

належить істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, права на обмін правами користування земельними ділянками у межах масиву.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання висновків та пропозицій дисертації: у правотворчій діяльності для удосконалення положень чинного земельного законодавства України, що регулюють відносини, пов’язані з формуванням масиву земель сільськогосподарського призначення, а також реалізацією землевласниками та землекористувачами прав користування та розпорядження земельними ділянками, розташованими у межах масиву; у науково-дослідній сфері – для подальших досліджень проблем, пов’язаних з доктриною об'єктів земельного права та земельних відносин, юридичною природою та змістом земельно-правових режимів; у правозастосовній діяльності – шляхом їх застосування в діяльності судами при розгляді справ за участі істотного землекористувача, власників та (або) користувачів земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інших суб’єктів правозастосування та правореалізації, пов’язаних з формуванням масиву земель сільськогосподарського призначення та (або) реалізацією землевласниками та землекористувачами у межах масиву своїх прав та виконання обов’язків (Акт впровадження від 18 травня 2026 року (Додаток Б)); у навчальному процесі – під час викладення освітнього компоненту (навчальної дисципліни) «Земельне право», суміжних нормативних та (або) вибіркових освітніх компонентів, при підготовці відповідних методичних та навчальних посібників, а також підручників для студентів закладів вищої освіти (Акт впровадження від 18 травня 2026 року (Додаток В)).

Апробація результатів дисертації. Одержані в ході дослідження висновки, узагальнення та пропозиції, обговорювались на засіданні кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова, оприлюднювалися на міжнародних науково-практичних конференціях: «Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави» (Хмельницький, 18 лютого

2021 року), «П’яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики» (Одеса, 10–13 червня 2021 року), «Сучасні дослідження світової науки» (Куновіце (Чеська Республіка), 17–18 червня 2022 року), «Актуальні проблеми реформування земельних, аграрних, екологічних та трудових правовідносин» (Хмельницький, 31 травня 2024 року) та «Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах» (Харків, 16 січня 2026 року).

Публікації. За результатами дисертаційного дослідження опубліковано п’ять наукових статей у наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України (з яких одна у співавторстві), та тези п’яти доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації. Відповідно до мети, завдань та предмета дослідження дисертація складається із вступу, двох розділів, що містять шість підрозділів, висновків, списку використаних джерел та трьох додатків. Загальний обсяг дисертації становить 249 сторінок, з яких основного тексту – 204 сторінки. Список використаних джерел із 198 найменувань міститься на 22 сторінках та додатки – на 9 сторінках.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОБ'ЄКТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

1.1. Поняття та особливості масиву земель як об'єкта земельного права

Категорія «масив земель сільськогосподарського призначення» є відносно новою для земельного права України і вітчизняного правопорядку у цілому, чітка формалізація якої у межах понятійно-категоріального апарату, тим не менше, виступила наслідком досить тривалої еволюції вітчизняної земельно-правової галузі.

У сучасних наукових дослідженнях справедливо відмічається, що поява зазначеної термінологічної конструкції у положеннях чинного земельного законодавства України завдячує Закону № 497-VIII [138], яким було значно трансформовано запроваджену Законом України «Про землеустрій» термінологію, у тому числі й шляхом збагачення понятійно-категоріального блоку нормативно-правового акта [10, с. 82]. Одним із нововведень, власне, і виступила поява термінологічної одиниці «масив земель сільськогосподарського призначення».

Більше того, акцент, визначений назвою законодавчого акту, а також його змістом, подекуди сприяв розгляду нової категорії, зокрема, у контексті «об'єктів державного земельного кадастру України» [61, с. 36] та інфраструктури інформаційного забезпечення системи адміністрування землекористування в Україні [23, с. 41; 63, с. 89; 172]. Насправді підняте питання виходить далеко за межі суто термінологічної площини, яка у сутності є лише зовнішнім проявом змістовної сторони правової природи «масиву земель сільськогосподарського призначення». Навіть поверхневий погляд на зазначену категорію дозволяє

побачити, що у контексті механізму правового регулювання земельних відносин «масив земель сільськогосподарського призначення» має яскраво виражене «об’єктне забарвлення», тобто стосується об'єкта земельних правовідносин – матеріального блага, стосовно якого виникають, змінюються і припиняються суб’єктивні права та обов'язки суб'єктів земельного права, зокрема у зв'язку з тим, що сама категорія «землі сільськогосподарського призначення» характеризує об’єкт земельних відносин, що, своєю чергою, цілком закономірно визначає «об’єктну» природу «масиву земель сільськогосподарського призначення». У зв'язку з чим, як зазначає В. В. Носік, у цьому разі йдеться про новий об'єкт земельних правовідносин [113, с. 206].

Категорія «масив» в аспекті термінологічної конструкції «єдиний масив» хоча й епізодично, проте все ж таки була використана у пункті 9 розділу X «Перехідні положення» ЗК України вже у момент його прийняття у 2001 році [52, п. 9 розділу X], а також згодом – на рівні Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [147] і при цьому також в «об’єктному» розумінні. Хоча необхідно відмітити, що сама юридична конструкція «масив земель» у її сутнісному, а не термінологічному аспекті (який може мати варіативні лексичні форми у положеннях законодавства та доктрині земельного права інших країн), не є «винаходом» вітчизняного правопорядку і сьогодні відома багатьом країнам Європи, серед яких Німеччина, система адміністрування земельних ресурсів якої передбачає формування «єдиного об'єкта» або «земельного лоту» шляхом «об'єднання декількох кадастрових ділянок» в «доцільний земельний масив» [33, с. 20].

Таким чином, окреслене переводить розгляд піднятого питання саме у площину об'єктів земельного права, у межах якої воно водночас «підсвічує» цілий пласт проблем, пов’язаних з нормативно-правовою та науковою розробкою системи об’єктів земельних правовідносин, що у цілому виводить обидва питання на новий рівень актуальності в умовах сьогодення.

Річ у тім, що з прийняттям у 2001 році ЗК України його положеннями було фактично запроваджено дворівневу і при цьому трьохоб'єктну систему земельних відносин, до якої було включено «землі», «земельні ділянки» та «права на землі й земельні ділянки» (як особливий інтегративний об'єкт), про що прямо зазначалося у частині третій статті 2 цього Кодексу: *«Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї)»* (частина третя статті 2 ЗК України) [52, ст. 2]. При цьому частиною першою статті 18 ЗК України до *«земель України»* відносилися *«усі землі в межах її території, в тому числі острови, та землі зайняті водними об'єктами … »*[52, ст. 18]. І водночас частина перша статті 79 ЗК України запроваджувала визначення земельної ділянки, згідно з яким вона являла собою «*частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами»*[52, ст. 79].

Відповідні положення у незмінному вигляді дійшли і до сьогоднішнього дня і наразі є чинними.

Крім того, у подальшому саме категорії «землі» (статті 18, 19, 22, 25, 28, 31, 34, 35, 37 та ін. ЗК України) та «земельні ділянки» (статті 9, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35 та ін. ЗК України) почали активно вживатися у положеннях земельного законодавства України.

Стосовно «прав на землі та земельні ділянки» як об'єктів земельних правовідносин слід зазначити, що доцільність їх виведення в окремий елемент системи земельних благ, з приводу яких виникають, змінюються та припиняються суспільні відносини, урегульовані земельним законодавством України, пояснюється лише окремим особливостями вітчизняного підходу до упорядкування відповідних відносин. Адже згідно з правилом «слідування» (правом слідування), що розроблене у тому числі цивілістичною доктриною, трансфер майнового блага, особливо речі, як правило, супроводжується передачею прав на нього [176, с. 63]. Інакше кажучи, у межах майнового обороту неможливо передати річ і не передати права на неї. Це один з важливих принципів усього речового права.

З іншого боку, якщо у цьому випадку ідеться про права на об'єкти земельної нерухомості, у тому числі такі, що будуть створені у майбутньому (за прикладом з майбутніми об’єктами нерухомості та правами на них [Див.: 161, с. 100–102]), тоді відповідний аспект майнових відносин охоплюється переважно цивільним правом, адже для ефективного регулювання відносин, що складаються з приводу поверхні землі, достатнім є використання категорії «землі» та «земельні ділянки», як більш та менш широких понять об'єктного ряду. Визначення «прав» як самостійного об’єкта і їх розгляду окремо від землі чи земельних ділянок у цьому ключі не мало б становити цінності для земельного права, якщо б тільки не специфіка процесу приватизації землі, за якої власники земельних часток (паїв) наділялися можливістю отримання відповідних ділянок у майбутньому. Це, власне, і визначило необхідність наділення властивостями об’єкта не просто землі чи земельних ділянок, а й прав на них, і що, водночас, втілюється у характеристиці прав на землі та земельні ділянки як «особливого» об’єкта земельних відносин [41, с. 34]. Такий крок був покликаний охопити можливі «об’єктні» прогалини між «землею» та «земельними ділянками», коли певна поверхня у силу окремих елементів географічної конкретизації вже не являла собою «землю» як абстрактне поняття, проте водночас ще не мала усіх ознак «земельної ділянки».

Окреслений трьохоб’єктний підхід у цілому задовольняв тогочасні потреби економіки і майнового обороту. Водночас використовуючи у цьому разі термін «тогочасні», ми маємо на увазі «перехідний період» у межах зміни економічної парадигми з адміністративно-командної на ринкову.

В умовах монополії державної власності на природні ресурси, у тому числі й на земельні, що панувала у період радянського правопорядку [6, с. 402], не існувало жодної необхідності у чіткій ідентифікації і формалізації земельних ділянок (що обумовлювалося, зокрема, і охоронною та захисною недоцільністю таких кроків, адже визнання за державою права власності на відповідні ресурси вже включало їх у коло об'єктів правової охорони та захисту без необхідності більш ретельної територіальної ідентифікації [Див.: 160, с. 39]) як відносно

стабільних у їх межах частин земної поверхні, адже навіть у випадку умовного «економічного обороту» відповідні частини поверхні не змінювали власника. Це ж визначало і те, що у відповідний історичний період правопорядок фактично передбачав існування єдиного об'єкта земельної власності, яким виступала «земля». Інші об'єкти виокремлювалися лише умовно без характерних для сьогодення чітких, так званих, формалізованих процедур.

Саме тому звуження поняття «земля» як об'єкта земельних відносин у межах сучасного правопорядку України відбувалося, як зазначає П. Ф. Кулинич, внаслідок диференціації правового регулювання природоресурсних відносин [74, с. 215]. І в той же час, з іншого боку, залишення відповідної категорії у положеннях ЗК України, як відзначається у сучасних юридичних дослідженнях, являє собою данину історичній традиції [25, с. 174]. Хоча повністю погодитися з останнім твердженням досить складно.

При цьому необхідно констатувати, що саме з моменту початку процесу формування правової системи незалежної України, а тому і галузі земельного права, що ґрунтувалася на новому концептуальному підході, який враховував у тому числі необхідність забезпечення ринкових механізмів майнового обороту земельних ресурсів (хоча і в обмеженій у зв'язку з мораторієм формі), питання об’єкта земельних відносин набуло складного характеру, що отримало відображення не лише у нормативних положеннях земельного законодавства України, проте також і у доктрині земельного права, і при цьому не одержало чіткого розкриття і до сьогодні.

Проблема правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення, детермінована модернізацією земельного законодавства у відповідній частині, виступила одним з факторів актуалізації окресленого питання, і при цьому її вирішення на науковому рівні можливе лише в аспекті останнього.

Як вбачається з наведених вище положень ЗК України, масив земель сільськогосподарського призначення не віднесено однозначно до об’єктів земельних правовідносин, проте і система останніх не розглядається в науці

земельного права догматично й уніфіковано, що простежується як на рівні навчальних та навчально-методичних праць, так і крізь наукові розробки, що тією чи іншою мірою торкаються відповідного питання. І коріння цієї проблеми, як вбачається, простягаються саме у час комплексної та інтенсивної модернізації земельного права на початку 2000-х років, яка відбувалася одночасно з імпульсним розвитком інших галузей права, включаючи цивільне, господарське, адміністративне тощо, і при цьому без належної гармонізації між відповідними процесами.

Саме тому плюралізм підходів до піднятої проблеми отримує відображення у навчальних та навчально-методичних працях, які, здавалося б, повинні відображати, якщо навіть не глибоке, проте все ж таки більш-менш уніфіковане бачення.

Чи не найбільш комплексний підхід до визначення об'єктів земельного права пропонує А. М. Мірошниченко у підручнику «Земельне право України», який з 2009 року перевидавався декілька разів з певними змінами, проте завжди відображав глибокий й структурований погляд автора на підняту проблему. Розгляд системи об'єктів земельних правовідносин будується автором навколо категорії «земля», зміст якої, як влучно зазначає вчений, розкривається певним чином варіативно в залежності від ракурсу. За результатами аналізу положень чинного законодавства, а також визначення співвідношення у тому числі між категоріями «земля» та «земельна ділянка» А. М. Мірошниченко доходить висновку, згідно з яким ключовою категорією для розуміння предмету земельного права виступає «земля». При цьому у сучасному земельному праві нею охоплюється поняття «земельна ділянка» як частина земної поверхні та простору над та під нею на висоту та глибину, необхідну для її правового використання, включаючи ґрунтовий покрив в межах цього простору, а також власне поняття «земля» як множини земельних ділянок [106, с. 16–22].

Своєю чергою, у навчальному посібнику з земельного права 2015 року авторства І. І. Килимник та О. І. Міхно в якості об'єкта земельних правовідносин визначається земля у межах території України, індивідуально визначені земельні

ділянки, а також права на відповідні об'єкти, у тому числі на земельні частки (паї) [57, с. 20], що повністю відображає підхід, закріплений у частині третій статті 2 ЗК України. Такий же підхід отримав відображення і у навчально-методичних розробках авторів Навчально-наукового інституту права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка» 2020 та 2021 років [1, с. 77; 2, с. 109].

Однак у інших працях можна зустріти також і вужчі або ж більш глибокі підходи до піднятої проблеми.

Так, у навчальному посібнику «Земельне право України» 2009 року авторства А. П. Шеремет в якості об'єкта права – елемента земельного правовідношення розглядається лише індивідуально визначена земельна ділянка [184, с. 67]. Цей підхід також отримує підтримку і у відносно сучасних навчальних розробках, зокрема у посібнику із земельного права колективу авторів університету Державної фіскальної служби України (нині – Державний податковий університет) 2021 року [8, с. 28].

Більш глибокий погляд на підняту проблему можна побачити у навчальній праці Ю. В. Корнєєва (навчальний посібник «Земельне право» 2011 року). Автор,характеризуючи землю як інтегрований об'єкт, який складається з багатьох природних компонентів, диференціює при цьому її як об'єкт права власності, а також як об'єкт правового регулювання і, крім того, відносить до відповідних об'єктів також земельні ділянки як вужчу й індивідуалізовану частину земель [65, с. 23]. Хоча у цьому ж контексті не можна не звернути увагу на категорію «об'єкт правового регулювання», що вживається вченим. Це словосполучення можна досить часто зустріти у дослідженнях, присвячених земельно-правовим питанням, а також у цілому проблемам природоресурсного права. Але у цьому сенсі варто зважати на те, що об'єктом правового регулювання все ж таки виступають суспільні відносини, тобто поведінка фізичних та юридичних осіб [40, с. 50–52; 81, с. 320; 181, с. 193], що складаються з приводу певних у тому числі матеріальних благ, зокрема таких, як земля та земельні ділянки, й прав на них. У зв'язку з цим право не може врегульовувати предмети матеріального світу,

а впливає лише на поведінку осіб з приводу відповідних об'єктів. Хоча у цілому використання цієї категорії демонструє більш глибокий рівень проблеми у контексті об'єкта земельно-правового регулювання суспільних відносин, у той час як відповідна термінологічна конструкція є лише зовнішнім її проявом. Йдеться про спробу пояснення окремих аспектів феноменології системи об’єктів земельних правовідносин. Однак більш детально зупинимося на розгляді цього питання далі.

Водночас не можна не відмітити досить широкий й відносно глибокий підхід до визначення об'єкта земельних правовідносин, пропонований харківською школою земельного права. У підручнику, що вийшов друком у 2023 році, в якості об'єктів земельних правовідносин визначено землі, індивідуально визначені земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї), що також повністю узгоджується з частиною третьою статті 2 ЗК України. Однак розробники навчального видання уточнили значення, у яких вживається категорія «земля» у положеннях чинного земельного законодавства України. Це, зокрема, такі: територія держави; об'єкт права власності; основне багатство, що перебуває під особливою охороною держави; об'єкт здійснення суб'єктивного права власності та інших прав й виконання обов'язків; фінансова і матеріальна основа місцевого самоврядування. При цьому до об'єктів земельних правовідносин також окремо віднесено садибу фермера [51, с. 38–39].

Своєю чергою, у теоретико-правових дослідженнях в якості об'єкта правовідносин розглядаються матеріальні або нематеріальні блага, задля одержання передачі або використання яких у суб'єктів виникають права та обов'язки. В якості таких об'єктів навіть у теоретико-правових дослідженнях розглядаються речі і цінності, особисті немайнові блага, послуги, продукти духовної творчості тощо, але поряд із цим до об'єктів також відносяться предмети матеріального світу, які являють собою частину матеріальної природи, у тому числі природні ресурси, земля, надра, ліс тощо [49, с. 343–344].

Що ж стосується наукових досліджень, що тією чи іншою мірою присвячені питанням об'єкта земельних правовідносин (зокрема галузеві

кандидатські дисертації О. Г. Бондар «Земля як об’єкт права власності за земельним законодавством України» (2005 рік) [5], І. В. Кирєєва «Загальні засади припинення прав громадян щодо природних об'єктів» (2008 рік) [58], докторська дисертація М. Я. Ващишина «Національна екомережа України як об'єкт правового регулювання» (2021 рік) [16] та ін.), то як би прикро не було це констатувати, проте спеціальні дисертаційні розробки, що тим чи іншим чином торкаються піднятого питання, на жаль, не пропонують комплексного визначення об'єкта земельних правовідносин, а також структурної деталізації системи таких об'єктів й співвідношення між її елементами [Див.: 5; 16; 58 та ін.]. У зв'язку з цим окреслена проблема, по-перше, отримала розкриття саме на рівні окремих точкових спеціальних досліджень, результати яких викладені у деяких наукових статтях, а, по-друге, стала предметом окремої спеціальної уваги вчених лише відносно нещодавно, незважаючи на її базовий і детермінативний відносно інших проблем земельного права характер. Це, своєю чергою, визначає специфіку дослідження правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення у контексті доктрини об'єктів земельних правовідносин і при цьому відкриває можливість і навіть визначає необхідність хоча б базового (необхідного для висвітлення предмету нашого дослідження) вирішення піднятої проблеми на науковому рівні у рамках актуального наукового пошуку.

Рівень важливості окресленого питання демонструється тією обставиною, що у сучасних умовах ані положення чинного земельного законодавства України, ані наукові розробки земельного права не пропонують суб'єктам правотворчості, правореалізації та правозастосування критерії «об'єктоздатності» земельних благ, стосовно яких можуть виникати суб'єктивні земельні права та обов'язки. І водночас, як вбачається, система об'єктів земельних правовідносин не перебуває у повній статиці, а постійно розвивається, що так чи інакше піднімає градус актуальності цього невирішеного до кінця питання і що лише ускладнює відповідні тривалі й глибокі наслідки. Прикладом цьому якраз і виступає питання правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення.

Однак, ураховуючи викладені вище висновки, в якості методичної платформи для ефективного наукового вирішення піднятої проблеми слід використати «зворотний аналіз», тобто визначити характеристики об'єктоздатності посередництвом властивостей існуючих законодавчо визначених об'єктів земельних правовідносин, зокрема земель й земельних ділянок, й у такий спосіб вирішити проблему системи об'єктів земельних прав й місця у ній масиву земель сільськогосподарського призначення.

Передусім, у цьому ключі слід зазначити, що з самого вступу у дію ЗК України вчені, серед яких В. М. Єрмоленко, звернули особливу увагу на питання системи об'єктів земельних прав.

Зокрема, дослідник відзначав, що категорія «земля» була занадто широкою, а саме її використання характеризувалося певною невизначеністю стосовно конкретних ділянок на земній поверхні, що ставило під сумнів її вживання у ході характеристики об'єкта регульованих земельних відносин. Адже об’єктивне право, як відзначав вчений, повинно супроводжуватися високим рівнем конкретизації явищ, на які воно спричиняє вплив. Крім того, в окремих випадах використання широкого поняття може не узгоджуватися з правовою ситуацією у силу закриття нюансів, помітних лише при більш вузькому погляді.

Своєю чергою, термінологічне словосполучення «земельна ділянка», як відзначав В. М. Єрмоленко, мало характер «одиничного» у тому числі стосовно «землі», оскільки найбільш чітко характеризувало площу земної поверхні як об'єкта правового регулювання. Саме тому при укладенні угод рекомендувалося вживати зазначену категорію і, крім того, на переконання вченого, безпосереднім об'єктом майнового обороту виступали саме «земельні ділянки». При цьому вживана іноді у юридичних дослідженнях категорія «земельні ресурси» також характеризувалася дослідником як не досить вдала у зв’язку з властивою її змісту абстрактністю. Адже більш ретельний семантичний аналіз відповідної лексичної одиниці показував, що нею більш доцільно позначати незношувану та самовідтворювальну властивість ділянки земної поверхні задовольняти як існуючі, так і ще не реалізовані вимоги соціуму. У зв'язку з цим її вживання

завжди носить відносно визначений характер, зокрема в географічному розрізі. За таких умов термінологічне словосполучення «земельні ресурси» можна вживати у контексті певного регіону чи іншого географічного «локалізатора» (ідентифіктора), проте відносно земельних ділянок, на переконання вченого, воно може вживатися лише у контексті потенційної здатності ділянки чи декількох ділянок задовольняти певні потреби людей [46, с. 43–44]. Водночас з самої першої редакції ЗК України 2001 року термін «земельні ресурси» вживався у положеннях Кодексу переважно лише у контексті повноважень органів державної влади, до яких включалося управління землею, що перебувала у державній або комунальній власності (статті 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 та ін.) [52, статті 7, 8, 9 та ін.].

Насправді, в юридичній літературі склалася практично одностайна переконаність, що основним об'єктом земельних відносин і майнового обороту виступає земельна ділянка. Саме земельні ділянки розглядаються, зокрема П. Ф. Кулиничем, в якості основного об'єкта правочинів та майнового обороту – ринку [79, с. 28]. Більше того, саме земельні ділянки, а не абстрактні «землі», повинні виступати предметом договорів оренди [174, с. 97] і саме «поєднання» земельної ділянки з розташованими на ній об’єктами нерухомого майна утворює більш складні і комплексні юридичні конструкти типу «садиба» [28, с. 6; 51, с. 39] зі зв’язуванням їх посередництвом правила єдиної юридичної долі.

Категорія «земельна ділянка» стосується необхідною мірою юридично конкретизованої та ідентифікованої локально (на місцевості) поверхні землі й дозволяє чітко встановити, що є об'єктом правового регулювання (яка конкретно частина земної поверхні), хто є власником відповідної ділянки, її користувачем і який правовий режим поширено на цю ділянку.

У той час як навіть у сучасних земельно-правових дослідженнях землі розглядають як природний компонент [65, с. 23], невід'ємна частина навколишнього природного середовища [41, с. 33; 42, с. 25; 43, с. 46], що являє собою територіальну просторову основу ландшафту [41, с. 32; 43, с. 46] і є розташованою над надрами у межах державних кордонів України частиною земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для

сільськогосподарського виробництва і в промисловості зокрема посередництвом приватної і суспільної форм власності [114, с. 188]. У зв'язку з цим земля як об'єкт земельних правовідносин являє собою територіальну базу, природний ресурс і основний засіб виробництва [37, с. 123].

Визначена різниця між «землями» та «земельними ділянками» з акцентом на важливе значення останніх і водночас характеристикою перших як певною мірою рудимента радянського підходу має закономірне підґрунтя, однак насправді обидві категорії і обидва об'єкти перебувають у гармонійному зв'язку між собою і у сукупності, власне, і розкривають увесь зміст земельно-правової об’єктоздатності матеріальних благ, а тому і виступають своєрідним ключем до вирішення проблеми правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення.

Зокрема, як ми зазначали раніше, для радянського правопорядку, у межах якого забезпечувалася монополія державної власності на земельні ресурси, не існувало нагально необхідності диференціювати землю як об'єкт земельних правовідносин на систему інших об'єктів більшої чи меншої індивідуалізації і формалізації. Забезпечити управління відповідними ресурсами було можливим посередництвом системи землеустрою та землеупорядкування, що не передбачала чіткої ідентифікації окремих частин земної поверхні як самостійних об'єктів економічного обороту з визначенням прав на них. Своєю чергою, зі здобуттям Україною незалежності і початком розбудови ринкових відносин, важливу роль у яких відіграли земельні ресурси, навпаки постала необхідність ідентифікації конкретних частин земної поверхні як об'єктів права власності, а тому і економічного обороту, чому сприяв у тому числі процес приватизації. Саме тому у цей час на перший план виходить концепт «земельної ділянки» як базової одиниці земельної власності – об'єкта майнового обороту (товарного обігу [184, с. 15]), тобто «товару» на ринку [55, с. 50].

Така загальна тенденція почала значно впливати на наукову розробку системи об'єктів земельних правовідносин, у межах якої закономірно констатується можливість застосування до земельних відносин, що складаються з

приводу земельних ділянок, цивільного законодавства у відповідній частині. Як зазначають з цього приводу вчені-правники земельно-правового напрямку, регулювання земельних відносин нормами цивільного права є нормальним явищем, проте за умови чіткого розмежування сфер впливу земельного і цивільного законодавства [11, с. 46; 184, с. 15].

Водночас в умовах відповідного «тиску» під активне переосмислення підпадали майнові аспекти «землі» як об’єкта земельних правовідносин, а тому і природа «земельної ділянки», внаслідок чого категорія «земля» почала характеризуватися як «данина історії».

Але, насправді, особливо на ранніх етапах розвитку вітчизняної правової системи, в умовах коли земельні ділянки лише починали формуватися, без такого об'єкта як «земля» неможливо було забезпечити правове регулювання земельних відносин, не кажучи вже про те, що саме характеристики цього об’єкта розкривають основний, а тому не менш важливий за майновий аспект об’єктних властивостей земельних майнових благ. Хоча, як справедливо зазначає Ю. В. Щербяк, земля не виступає об'єктом трансферу прав власності. Відповідною здатністю наділені лише земельні ділянки [192, с. 37].

Дійсно, серед об'єктів майнового обороту, що включаються у поле правового регулювання земельного законодавства, земельна ділянка, як справедливо стверджують П. Ф. Кулинич [74, с. 218], М. В. Сокол [154, с. 23] та інші дослідники, має безумовні переваги, оскільки являє собою чітко визначену серед «земель», територіально відокремлену від інших ділянок межами частину земної поверхні. І у цьому сенсі земельні ділянки як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування і визначеними щодо неї правами (стаття 79 ЗК України) [52, ст. 79], втілює бажаний кінцевий результат розмежування, адже за таких умов саме земельна ділянка, як зазначає О. М. Гарнага, будучи єдиним і неподільним об'єктом власності, користування та оренди набуває значення первинного елементу землекористування [23, с. 42].

Однак відповідний економічний потенціал земельної ділянки, а також потенціал правового регулювання земельних відносин, що складається з приводу

неї, може бути реалізований лише внаслідок формування ділянки відповідно до законодавства [83, с. 161], що передбачає проходження певних процедур. У зв'язку з цим для набуття земельною ділянкою оборотоздатності її необхідно зареєструвати [45, с. 100] (що сьогодні забезпечується шляхом її ідентифікації на місцевості посередництвом координат GPS та присвоєння їй кадастрового номеру), а також визначення її власників [36, с. 216], що раніше, як зазначав М. В. Шульга, підтверджувалося належним чином оформленим документом [191, с. 59], а сьогодні, за справедливим твердженням П. Ф. Кулинича – державною реєстрацію відповідних прав у інформаційних державних системах, зокрема Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [76, с. 327]. Тому і прагнення законодавця забезпечити обіг саме конкретних земельних ділянок [178, с. 225], а не абстрактних у своїх межах «земель», був логічним і визначався у тому числі мотивами стабільності такого обігу й економічною доцільністю.

Водночас на ранніх стадіях побудови ринкових відносин швидко перетворити всі землекористування та землеволодіння на «оформлені» земельні ділянки було неможливо. По-перше, процес приватизації проходив поступово, а, по-друге, навіть на рівні розмежування земель державної та комунальної власності постало питання здійснення такого розмежування. У зв'язку з цим у відповідний історичний момент, тобто починаючи з 90-х років XX століття, фактично з'явився новий об'єкт земельних правовідносин – так звані «несформовані земельні ділянки» [76, с. 326]. Адже вже з прийняттям у 1998 році Закону України «Про оренду землі» постала проблема передачі в оренду земель державної та комунальної власності, зокрема на етапі, коли вони ще не були розмежовані [11, с. 47] (розмежування буде проведене набагато пізніше). У цьому контексті також поставало питання стосовно можливості існування так званих «неоформлених прав на землю» [108, с. 523]. В якості проблеми, як відзначає Л. В. Мілімко, була і відсутність стратегії ефективного використання території країни, а також процедури приватизації земельних часток (паїв) [102, с. 427], які часто не витребовувалися [99, с. 665] або навіть після виділення в натурі на місцевості не оброблялися протягом тривалого часу [38, с. 31]. З цього приводу в

науковій літературі навіть отримував підтримку підхід встановлення в окремих випадках сервітуту не відносно земельних ділянок, а відносно земель [67, с. 248], а також заміни «встановлених меж» як кваліфікуючої ознаки ділянки «правовим режимом» [121, с. 7].

У зв'язку з цим у відповідних економічних та юридичних умовах саме «земля» як об’єкт правовідносин виступила основою для виникнення нових «об'єктів» або «квазі-обєктів» економічного обороту, тобто фундаментом, на якому шляхом індивідуалізації виникали майнові блага – частини поверхні землі, що не здобували властивостей об'єкта земельних правовідносин на рівні земельних ділянок, однак певним чином являли собою «проміжний» етап на шляху їх формування, і при цьому забезпечувалися базовими характеристиками об'єкта економічного обороту – товару. Це ж, своєю чергою, визначало можливість здійснення правового впливу на суб’єктів, які вступали у відносини з приводу відповідних благ, у силу можливості виокремлення суспільного правовідношення, як, власне, об’єкта такого впливу. Інакше кажучи, відповідний підхід забезпечував можливість чіткого окреслення земельних відносин, що складалися з приводу певних земельних благ, як об'єкта правового впливу. В якості ще одного прикладу цьому виступає конструкція «прав на землі та земельні ділянки у тому числі на земельні частки (паї)».

Однак, до сих пір положення ЗК України чітко визначають лише три об'єкти земельних правовідносин (частина третя статті 2 ЗК України) [52, ст. 2].

Повертаючись у світлі зазначеного до питання правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення необхідно відмітити, що, як ми зазначали раніше, відповідна категорія була введена у понятійно-категоріальний апарат Законом № 497-VIII [138]. Відповідні законодавчі зміни, як справедливо відмічає І. О. Стеблянко, виступали частиною земельної реформи, у межах якої до 01 січня 2016 року планувалося завершити інвентаризацію та розмежування земель сільськогосподарського призначення приватної, державної та комунальної власності. При цьому важливою складовою реформи виступало також і удосконалення правового регулювання орендних відносин, зокрема шляхом

надання у тому числі власникам земельних часток (паїв), чиї земельні ділянки знаходяться в єдиному масиві, можливості визначати єдиного орендаря, що у цілому повинно сприяти більшій згуртованості та самоорганізації відповідних осіб з метою «консолідації» земель та отримання учасниками відповідних відносин більшої економічної вигоди [170, с. 105].

Поряд із цим сам зміст зазначеного Закону, ураховуючи цілі реформи, не охоплював повною мірою усіх аспектів функціонуючого на той час механізму земельно-правового регулювання суспільних відносин, а тому не модернізував його необхідною мірою. Адже в частині масиву земель сільськогосподарського призначення Законом № 497-VIII вносилися зміни, зокрема у статтю 1 Закону України «Про землеустрій», якими відповідна стаття доповнювалася власне визначеннями «масиву земель сільськогосподарського призначення» та «черезсмужжя» [138] (яке певною мірою конкретизувало поняття такого масиву). Основні зміни, впроваджувані Законом, вносилися у положення ЗК України та Закону України «Про землеустрій» і стосувалися переважно технічних аспектів складання документації із землеустрою та її змісту. У зв'язку з цим цілком закономірно, що такий обсяг уваги, присвячений поняттю масиву земель сільськогосподарського призначення та його правовому режиму, визначив необхідність подальшої законодавчої роботи у відповідному напрямку.

Самим же визначенням відповідного масиву, яке вводилося до Закону України «Про землеустрій», передбачалося, що ним є *сукупність земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо*) [138].

З цього визначення чітко вбачається прагнення законодавця систематизувати та гармонізувати «об’єктову» термінологію, зокрема шляхом розкриття природи масиву земель сільськогосподарського призначення посередництвом у тому числі такої термінологічної конструкції, як *«сукупність земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення»*. Але похідним наслідком цього підходу виступила фактично формалізація «масиву» саме в «об’єктному» ключі. Інакше кажучи, такий підхід став нормативно-правовою передумовою для розгляду «масиву земель сільськогосподарського призначення» не просто як лексичної конструкції для позначення певного перехідного, проте не самостійного і не сталого юридичного стану об'єкта (об'єктів) земельних правовідносин, а вже саме для його розгляду як власне об'єкта правовідносин.

Поглиблення реформи відбувалося внаслідок вступу у силу Закону № 2498-VIII, яким було внесено зміни, зокрема до ЗК України, Лісового кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про колективне сільськогосподарське підприємство», «Про меліорацію земель», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр».

Усі ці зміни пов’язувалися з «інтеграцією» категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» у положення відповідних нормативно-правових актів з одночасним розкриттям окремих аспектів правового режиму такого масиву у ключі суспільних відносин, врегульованих відповідними джерелами земельного права [139].

При цьому принципово важливою виступає зміна, яка стосувалася лише двох слів визначення масиву земель сільськогосподарського призначення, введеного у частину першу статті 1 Закону України «Про землеустрій» (абзац сьомий частини першої статті 1 попередньої редакції Закону (абзац восьмий частини першої статті 1 чинної редакції Закону)) Законом № 497-VIII. Цією зміною стало виключення з відповідного визначення слів *«земель та»* [139].

У такий спосіб масив земель сільськогосподарського призначення почав розкриватися не через «двооб’єктну» систему земельних відносин як *«сукупність*

земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення», а як *«сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення»*, тобто через такий об'єкт земельних відносин як *«земельна ділянка»*, зокрема як первісний елемент землеустрою [143, ст. 1], що, з одного боку, виступає підтвердженням сформованих вище висновків стосовно тенденцій фрагментації «земель» на «земельні ділянки», а з іншого – посилює «об'єктну» характеристику зазначеного масиву.

Повертаючись до наведеного вище визначення «масиву земель сільськогосподарського призначення», що отримало закріплення в абзаці восьмому частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій» з урахуванням внесених до нього змін, слід констатувати, що відповідно до нормативно-правового підходу ознаками такого масиву визнаються його характеристики, зміст яких може бути розкритий посередництвом семантичного аналізу відповідних лексичних конструкцій.

1. «Сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення» [143, ст. 1].

Відхід законодавця від двооб'єктного (як сукупності «земель» та «земельних ділянок») підходу у визначенні масиву земель сільськогосподарського призначення на користь «земельних ділянок» означає, що такий масив може охоплювати лише сформовані земельні ділянки з визначеними межами і встановленими щодо них правами. Тобто йдеться про земельні ділянки, які містять «активні» кадастрові номери і з існуючими на них правами власності (зареєстрованими або незареєстрованими, якщо на момент їх виникнення не передбачалася їх державна реєстрація) (фрагментовані в натурі на місцевості землі), а тому про вивчені й обстежені частини земної поверхні [118, с. 44].

Цю ознаку слід охарактеризувати як юридичну, адже вона охоплює юридичні характеристики земельної ділянки як нерухомості.

2. «Що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними

об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву)» [143, ст. 1].

Це формулювання складається з двох частин.

Сильною стороною цього фрагменту визначення виступає друга частина, яка починається зі слів *«несільськогосподарських угідь ... »*. У ньому посередництвом так званого перелікового (екстенсійного) способу [Див.: 127, с. 44] законодавець локально (для цілей конкретного положення і окремих лексичних одиниць) розкриває зміст поняття *«несільськогосподарські угіддя»*, якими визнаються *«землі під польовими дорогами, меліоративними системами ...»* [143, ст. 1]. Тобто у цьому випадку йдеться про нефрагментовані на земельні ділянки частини земної поверхні (землі), локалізовані конкретними об'єктами сільськогосподарської інфраструктури. Це частини поверхні під дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, що не індивідуалізовані як земельні ділянки з присвоєнням їм кадастрових номерів.

Проблема полягає у тому, що, у цьому разі, законодавець вживає термін «земельний масив» у розумінні певного простору, у межах якого можуть знаходитися угіддя, проте не конкретизує, що саме означає відповідний «масив».

Саме у цьому, вважаємо, і полягає певною мірою «скритий» сенс аналізованого визначення як результат комплексності і складності відповідного феномену. Тобто «масив», за таких обставин, якраз і є географічним (агроландшафтним) телеологічним елементом або характеристикою місцевості, яка «розуміється», проте яку складно відтворити юридичною мовленнєвою системою.

Перша частина формулювання *«що складаються з сільськогосподарських ... угідь»* [143, ст. 1], вважаємо, є не досить вдалою.

Передусім при зверненні до попереднього положення отримуємо таке формулювання *«сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських ... угідь»*.

Вважаємо, що традиційний підхід розкриття феномену в однині, зокрема як «масив земель сільськогосподарського призначення», а не «масиви земель сільськогосподарського призначення» є правильним і виключає різночитання. Однак, формулювання *«масив земель сільськогосподарського призначення – сукупність земельних ділянок … що складаються … »*, вочевидь, порушує логічні зв'язки між поняттями різних рівнів.

Земельна ділянка, як ми встановили, є елементарним і базовими компонентом землеустрою. Якщо при проектуванні цього положення законодавець мав намір підкреслити включення до масиву земельних ділянок, а також земель під дорогами, меліоративними системами тощо, то, у такому разі, це визначення не викликає заперечень. Якщо ж йдеться про земельні ділянки, які межують з дорогами, меліоративними системами тощо, і про масив як сукупність цих ділянок і відповідних доріг та систем, що з точки зору агроландшафту утворюють єдину систему, то, у такому випадку, варто було б використати формулювання *«масив земель сільськогосподарського призначення – сукупність земельних ділянок … що складається … »,* тобто масив, як сукупність, що складається. За таких умов поняття «масив» охоплювало б земельні ділянки та об'єкти, що не входять до меж цих ділянок, однак які у сукупності утворюють одну автономізовану одиницю землевпорядкування.

Такий підхід також узгоджував би першу частину аналізованого формулювання з другою, адже, за таких умов, масив земель сільськогосподарського призначення являв би собою все ж таки сукупність земельних ділянок і окремих локально ідентифікованих як дороги, меліоративні системи тощо частин земної поверхні без кадастрових номерів, тобто земель.

За чинного підходу виходить що несільськогосподарські угіддя – землі входять до земельних ділянок, що певною мірою порушує початкову логіку співвідношення категорій «землі» та «земельні ділянки» як більш широкої та вузької відповідно, особливо якщо йдеться про земельні ділянки під «дорогами», «меліоративними системами» тощо, тобто розкриття змісту земельних ділянок через категорії «угіддя» та «землі».

У світлі зазначеного також необхідно приймати до уваги слова В. В. Носіка, згідно з якими у межах загальної архітектури земельного правовідношення землі сільськогосподарського призначення виступають видовим об'єктом, що складається з підвидових об'єктів, якими є сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя [115, с. 150]. Тобто йдеться про склад земель, а не земельних ділянок.

У цілому досліджувану ознаку масиву земель сільськогосподарського призначення необхідно охарактеризувати як «консолідаційну», тобто таку, що розкриває зміст множинності елементів, що у сукупності утворюють масив.

3. «*Мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо»)* [143, ст. 1].

Це формулювання, з одного боку, конкретизує консолідаційну ознаку, а з іншого – визначає географічний (агроландшафтний) критерій масиву.

Варто почати з другого формулювання – *«обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу»*. Йдеться про умовний природний і географічний (агроландшафтний) блок земельних ділянок, який чітко локалізується географічно на місцевості. Тобто це поля, які можуть мати як форму прямокутника, так і будь-яку іншу форму, однак які утворюють єдину відносно автономізовану посередництвом контурів у виді відповідних елементів рельєфу форму.

У зв'язку з цим словосполучення *«мають спільні межі»* означає не те, що усі земельні ділянки у межах відповідного контуру межують одна з одною, адже якщо таких ділянок, наприклад, двадцять, вони не можуть межувати одна з одною. Хіба що вони мають форму конусів, що виходять однієї точки в якій вони, власне, і межують. Насправді йдеться про те, що вся сукупність відповідних ділянок, якщо стерти межі між ними, утворять один монолітний блок, а не складатимуться з двох чи більше блоків. Тобто *«обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу»* – стосується контуру блоку (масиву), тобто

агроландшафту. Якщо ж одна та інша умовні сукупності земельних ділянок обмежені такими «елементами» і межують вони лише по таким елементами, між ними існують «природні межі», а тому йдеться, як мінімум про два окремих, а не один масив.

Проаналізоване визначення дає привід дійти висновку, що у межах чинного нормативно-правового підходу масив земель сільськогосподарського призначення являє собою умовну сукупність земельних ділянок та доріг, меліоративних систем (їх частин), лінійних об'єктів тощо, що використовуються для їх обслуговування, які при цьому обмежені природними елементами, що надає такій сукупності автономізованого в частині використання характеру.

До недоліків такого підходу слід віднести хіба що «упущення» телеологічної ознаки, яка саме і повинна дати відповідь на запитання причин введення відповідної категорії у понятійно-категоріальний апарат земельного права.

Поряд із цим аналізоване визначення підтверджує, що саме земельна ділянка, як зазначалося раніше, виступає базовим елементом землеустрою, а також самостійним об’єктом речового права, у тому числі права власності. При цьому «неподільність» земельної ділянки [23, с. 42] як об’єкта права власності, про що ми зазначали раніше, означає не те, що її неможливо поділити на дві чи більше самостійних ділянок меншої площі, а те, що в майновому обороті земельна ділянка виступає як базове, цілісне і самостійне утворення – найменша одиниця земельно-правового регулювання, яка не може бути умовно поділена на окремі самостійні частини поза спеціальною формалізованою процедурою, реалізація якої призведе до формування нових об’єктів майнового обороту, утвореного в результаті поділу.

У зв'язку з цим, як справедливо зазначає В. В. Носік, об'єктом права власності або користування виступають земельні ділянки масиву земель сільськогосподарського призначення, у той час як права на сам масив як окремий об'єкт правовідносин не набуваються [113, с. 206].

Інакше кажучи, кожна ділянка виступає предметом права власності чи користування (оренди, суборенди тощо), на яку безпосередньо поширюється відповідний правовий режим. Усі майнові правовідносини формуються щодо конкретної ділянки. Це ж знаходить підтвердження у технічній складовій землеустрою. У Державному земельному кадастрі інформація про масив містить такі дані як назва, код, опис просторових меж, площа та перелік земельних ділянок, які в нього входять, однак він не має кадастрового номеру, посередництвом якого ідентифікуються земельні ділянки як об'єкти правовідносин [141, ст. 113; 131, п. 22].

Зі сказаного можна зробити висновок, що основною відмінністю масиву земель сільськогосподарського призначення і земельної ділянки є те, що остання виступає окремим індивідуально-визначеним об’єктом суб'єктивних прав, а її правовий режим характеризується у тому числі визначеними положеннями чинного земельного законодавства України особливостями набуття та припинення прав на неї. Тобто, щодо земельної ділянки встановлюється безпосередній правовий режим. Своєю чергою, масив земель сільськогосподарського призначення не є окремим самостійним об’єктом права власності або користування у традиційному розумінні останнього, оскільки, як було зазначено, він складається з декількох земельних ділянок, що можуть належати різним власникам або користувачам.

Окреслені ознаки масиву земель сільськогосподарського призначення не укладаються у традиційне юридичне розуміння конструкції об'єкта майнового обороту, хоча при цьому, як вбачається, введення відповідної категорії у понятійно-категоріальний апарат земельного права пов’язується у тому числі з майновими аспектами землеволодіння, що відображається у встановлених положеннями законодавства правах й обов’язках власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву (див. статтю 37-1 ЗК України [52, ст. 37]).

У зв'язку з цим альтернативним шляхом розв’язання піднятої проблеми у майново-правовому ключі може виступати концепція «квазі-об'єкта». Конструкція *quasi* (від лат. «наче» [107, с. 177]) застосовувалася у римському

праві й дозволяла позначати правові явища, що не підпадали під класичні категорії, але мали з ними спільні риси. Тобто фактично йдеться про спробу пояснити явище, яке не вписується в усталені межі категорій «річ» і «майно». Адже масив земель сільськогосподарського призначення не може бути об’єктом права власності як єдине ціле і перебуває у правовому полі як консолідована просторово-структурована конструкція. Однак при цьому масив не є речовим об’єктом у зв'язку з тим, що на нього не поширюється режим права власності як на єдине ціле, тобто самостійний у тому числі складний об'єкт, у зв'язку з чим у майновому аспекті масив не наділений майновими (економічними) властивостями об'єкта, тобто не може бути предметом правочинів відчуження або передачі у користування як єдиного цілого.

Окреслені обставини водночас унеможливлюють розгляд масиву земель сільськогосподарського призначення в якості «квазі-об'єкта», якщо виходити з наявності у останнього майнових властивостей об'єкта прав.

З іншого боку, масив не може вважатися і квазі-річчю, адже у його фактичній основі він являє собою річ як предмет матеріального світу і лише відсутність у нього юридично забезпеченої об’єктоздатності не дозволяє розглядати його як складний об'єкт – предмет матеріального світу, що складається з декількох речей, які можуть перебувати у майновому обороті, зокрема як самостійні об’єкти (за прикладом з цілісним майновим комплексом підприємства або садибою, яка охоплює землю і розташований на ній об'єкт (див. статті 191 та 381 ЦК України) [179, статті 191 та 381]).

Однак, вважаємо, що у цілому у проаналізованому підході опускається один можливий компонент, відсутність розгляду якого, власне, і не дозволяє повноцінно визначити правову природу масиву земель сільськогосподарського призначення. Мова йде про суто земельно-правові особливості об'єкта.

Як ми зазначали раніше, перехід від командно-адміністративної до ринкової економіки кардинально змінив акценти, внаслідок чого земля почала розглядатися як товар. Саме цим і пояснювалося «майнове забарвлення» об'єкта земельних правовідносин, крізь яке почала досліджуватися система об'єктів

земельних правовідносин передусім представниками науки земельного права. Однак насправді майнова або ж економічна характеристика лише розширила або більше розкрила об'єкт земельних відносин, який, безумовно, також модифікувався з переходом до нових економічних поглядів.

Насправді ж, сутнісна природа об'єкта земельних правовідносин втілена саме у категорії «земля», а тому у відповідному об'єкті. Земельна ділянка стала свого роду результатом розвитку економічних відносин, хоча при цьому не позбавлена первісних земельно-правових характеристик як об'єкта.

Як влучно зазначається у сучасних дослідженнях, використання термінів «земля» та «земельна ділянка» у положеннях земельного законодавства України дозволяє простежити певні акценти, які ставляться на публічно-правових або ж на приватно-правових аспектах відповідних відносин [171, с. 255]. Або ж, як зазначає І. Я. Головня, у випадку, коли йдеться про «землю» як об'єкт права власності, вона значною мірою потрапляє під вплив цивільного права, у той час як розгляд «землі» в якості частини земної поверхні більше охоплюється положеннями земельного законодавства України [25, с. 174]. У зв'язку з цим майнові аспекти землі та земельних ділянок безумовно не виходять за межі земельного законодавства України, проте у таких межах вони не становлять примат або визначальну характеристику об'єкта, а є лише однією з його складових, і при цьому подекуди факультативною й не обов'язковою. Адже, як зазначає П. Ф. Кулинич, якщо цивільне законодавство сфокусоване на забезпеченні інтересів учасників майнових правовідносин, що складаються з приводу землі як об'єкта нерухомого майна, то фокус земельного права перебуває на забезпеченні насамперед раціонального використання і охорони земель як основи життєдіяльності людини, а також предмета та засобу виробництва. У зв'язку з цим цілком закономірно, що у складі земельних відносин виокремлюється, серед іншого, відносини з приводу землі як нерухомості, що є цивільними за природою та методом правового регулювання і водночас земельними за своїм об'єктом [75, с. 152, 157].

Саме в цьому аспекті ідеться про розмежування землі як об'єкта правового регулювання [50, с. 105; 65, с. 23] та землі як об'єкта права власності [65, с. 23], а у сутності – землі як «генерального» об'єкта земельних правовідносин, а також землі або ж земельних ділянок як частин відповідних ресурсів – об'єктів майнових відносин. Тобто йдеться про дві складові об'єкта земельних правовідносин, а тому і його земельно-правової об’єктоздатності – загального та часткового.

Майново-правова (економічно-правова) (часткова) об'єктоздатність землі (земельної ділянки), як слідує з викладеного вище, характеризується трьома ознаками: 1) ідентифікація в натурі на місцевості, зокрема посередництвом меж; 2) існування прав на відповідний об'єкт; 3) оборотоздатність як можливість передачі у власність чи користування [22, с. 820].

Своєю чергою, генеральна земельно-правова об'єктоздатність (загальна) земельного майнового блага визначається у цілому його віднесенням до категорії «земля». Це може бути як відносно визначена межами, хоча й тимчасовими, частина поверхні як, наприклад, частка (пай), так і відносно абстрактна частина поверхні, яка, тим не менше, характеризується певними ознаками, що дозволяє визначити її у конкретних практичних ситуаціях. Зокрема, як зазначається в частині першій статті 18 ЗК України, до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі зайняті водними об'єктами [52, ст. 18]. Це створює можливості для законодавця створювати окремі спеціальні конструкти, посередництвом яких конкретизується земля як об'єкт земельних правовідносин, що не обов'язково передбачає наділення таких об'єктних конструкцій майновою об'єктоздатністю, проте водночас дозволяє сформувати для них окремий масив правового регулювання, тобто упорядкувати відносини, що складаються саме з приводу відповідного сегменту земель, який при цьому може не бути наділений значенням окремого самостійного майнового блага, окремим спеціальними нормами земельного права.

Мова йде, зокрема, про категорію «територія», посередництвом якої здійснюється відповідна «сегментація» правового регулювання [73, с. 32–33].

Будучи, як зазначає П. Ф. Кулинич, складним об'єктом земельних правовідносин, територія дозволяє підпорядкувати певному правовому режиму, зокрема земельні ділянки, дороги, площі тощо [77, с. 147].

Окреслене можна продемонструвати на прикладі двох Законів, у кожному з яких реалізований відповідний підхід. В якості першого виступає Закон України «Про природно-заповідний фонд України», положеннями якого, зокрема, встановлюється необхідність визначення в натурі на місцевості меж територій та об'єктів природно-заповідного фонду, що здійснюється відповідно до законодавства України. При цьому до встановлення таких меж останні визначаються відповідно до проектів створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду (частина четверта статті 7) [148, ст. 7]. Іншими словами, на відміну від земельних ділянок, які є чітко визначеними на місцевості шляхом встановлення їх меж, території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть як мати відповідні межі, визначені відповідно до земельного законодавства, а тому становити земельні ділянки, або ж тимчасово не мати відповідних меж у формальному розумінні останніх, і які, у зв'язку з цим, визначатимуться відповідно до проектів, тобто не матимуть чіткої і традиційної кадастрової ідентифікації.

Однак далі слід звернути увагу на положення Закону України «Про екологічну мережу України», згідно з яким в якості об'єктів такої мережі розглядається *«території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду та лісового фонду, які мають певну площу, межі, характеристики тощо»* (абзац четвертий частини першої статті 3). При цьому включення певних територій до екологічної мережі, що здійснюється посередництвом проектування мережі шляхом розроблення схем (стаття 15) як частини кадастрового обліку (стаття 21), не призводить до зміни форм власності на них та до зміни їх власників (стаття 3) [142, статті 3, 15, 21].

Тобто, в окресленому випадку на рівні окремого спеціального закону визначається правовий режим території та об'єктів, які не являють собою самостійні об'єкти майнового обороту (адже такі території та об'єкти після їх

включення до екологічної мережі не змінюють власників, форму власності або категорію), однак при цьому все правове регулювання, забезпечуване положенням закону, відштовхується саме від відповідного розуміння екологічної мережі (яка насправді лише тільки проектується на підставі відповідного закону, а тому має динамічний характер) як об'єкта земельних правовідносин. І, тим не менше, відповідний правовий режим пов'язується з наділенням відповідних суб'єктів суб'єктивними правами та покладенням на них суб'єктивних обов'язків, що власне і визначає «об'єктні характеристики» відповідних майнових благ.

Наведене чітко й однозначно демонструє необґрунтованість позицій деяких дослідників про те, що територія не є об'єктом земельних правовідносин [29, с. 616].

Саме тому, розглядаючи масив земель сільськогосподарського призначення лише крізь призму поширеного майново-правового концепту об'єкта правовідносин, забарвленого цивільно-правовим підходом, можна дійти хибного висновку, що масив не наділений необхідними ознакамиоб'єкта. Але з іншого боку, розгляд природи масиву і сам факт приділення законодавцем уваги регулюванню відносин, що складається з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками *«у межах масиву»*,показують, що саме відштовхуючись від масиву як певного територіального утворення, законодавець здійснює правове регулювання відповідних відносин.

У зв'язку з цим, дійсно, у межах традиційного майново-правового підходу масив земель сільськогосподарського призначення не наділений майново-правовою оборотоздатністю, що, однак, не нівелює його земельно-правову об'єктоздатність у цілому, зокрема як території, що ідентифікується на місцевості посередництвом визначених законом ознак і у такий спосіб включається у систему земельно-правового регулювання суспільних відносин. А це, своєю чергою, означає, що масив земель сільськогосподарського призначення визначається як об'єкт земельних правовідносин з встановленим правовим режимом.

Тому, у контексті пропонованої П. Ф. Кулиничем диференціації об'єктів земельних правовідносин на прості, комплексні та властивості земель [77, с. 153], масив земель сільськогосподарського призначення слід віднести до другого виду, тобто до комплексних об'єктів, однак при цьому такого, що не виступає окремим самостійним об'єктом суто майнових відносин.

Окреслене також узгоджується з розкритою раніше трьохелементною будовою системи об'єктів земельного права. Адже у сутності масив земель сільськогосподарського призначення не руйнує відповідну систему, а також зв'язки між її елементами. Він являє собою приклад застосування законодавцем методів конструювання для створення посередництвом положень земельного законодавства юридичних конструкцій, що конкретизують категорію «землі» як об'єкт земельних правовідносин, для включення певних територій у зв'язку з властивими їм характеристиками в окреме поле спеціального земельно-правового регулювання, зокрема в якості сегменту суспільних відносин, однак які (конструкції) поступаються за рівнем деталізації та індивідуалізації категорії «земельна ділянка» і, крім того, є більшими за масштабом, ніж остання.

Таким чином, проведений розгляд демонструє основну перешкоду на шляху комплексного визначення правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення, а також інших нових об'єктів земельних правовідносин, якою виступає невиправданий з земельно-правової точки зору доктринальний акцент на майново-правових характеристиках відповідних земельних благ у ході визначення їх об’єктоздатності. За такого підходу, земельно-правова об’єктоздатність підміняється майново-правовою (цивільно-правовою). При цьому на задній план відходить сутнісна й перманентна ознака земельно-правової об’єктоздатності відповідних благ, якою виступає можливість територіальної ідентифікації посередництвом визначених ознак земної поверхні як частини природних екосистем. І при цьому саме здатність такої ідентифікації забезпечує правове регулювання суспільних відносин, що складаються з приводу володіння, користування та розпорядження відповідною поверхнею або її частиною чи здійснення діяльності, що спричиняє вплив на відповідні ресурси.

Інакше кажучи, для того, щоб певна частина земної поверхні потрапила у сферу правового впливу земельного права в якості об'єкта земельних правовідносин, достатньо ідентифікувати її посередництвом конкретних ознак. При цьому її наділення оборотоздатністю як економічного блага не є обов’язковим наслідком встановлення таких ознак. Своєю чергою рівень відповідної ідентифікації може бути різним і при цьому більша ознакова деталізація не виключає одночасне включення частини земної поверхні до різних рівнів об'єктів за умови гармонізації останніх посередництвом виключення конфліктів суб’єктивних прав та законних інтересів.

Саме тому, визначивши в якості об'єктів земельних правовідносин «землі» та «земельні ділянки», законодавець охопив правовим впливом практично весь діапазон можливих об'єктів земельних правовідносин на рівні загального та часткового (і при цьому найбільш деталізованого). У зв'язку з цим введення у відповідну систему «нових об'єктів» навіть без наділення їх майновою об’єктоздатністю являє собою деталізацію (конкретизацію) «земель» посередництвом більш чітких ознак, що призводить до умовного розшарування трьохелементної будови системи об'єктів земельних правовідносин.

Масив земель сільськогосподарського призначення являє собою у цьому сенсі саме такий новий об'єкт, що не наділений майновою (економічною) об’єктоздатністю, однак, водночас, є складним «територіальним» об'єктом земельних правовідносин на рівні з такими територіальними об’єктами, як «екологічна мережа», «об'єкти природно-заповідного фонду» тощо.

Більш комплексне наукове розкриття земельно-правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення може бути здійснено у ході подальшого його наукового аналізу у контексті детермінант формалізації масиву, становлення нормативно-правової бази, присвяченої зазначеному питанню, а також правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, що дозволить більш повно розкрити його об’єктні характеристики.

Поряд із цим, на даному етапі дослідження можна дійти висновку, що масив земель сільськогосподарського призначення являє собою об'єкт земельного

права територіального типу, який визначається в натурі на місцевості посередництвом встановлених законодавством ознак, що розкривають його як інфраструктурно цілісне утворення, що може у цілому у поєднанні його елементів використовуватися для сільськогосподарських потреб, і який, однак, не наділений майновою об’єктоздатністю, що притаманна самостійному об'єкту земельної власності.

1.2. Становлення правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин

Звертаючись до розгляду питання становлення правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин, слід у першу чергу констатувати, що значний, а дуже часто навіть визначальний вплив на розвиток правового регулювання суспільних відносин здійснюють економічні фактори. У випадку із землею як об'єктом правовідносин, а також «об’єктними» категоріями, що розкривають та розвивають правову природу останньої, відповідний ефект простежується, чи не найбільше, особливо у ракурсі історичної еволюції.

Як справедливо відмічається в сучасних юридичних дослідженнях, саме економічний компонент суспільних відносин, тобто економічні зв'язки між членами суспільства, відіграли важливу роль у розвитку цивілізації. Інакше кажучи, прагнення конкретного індивіда задовольнити свої потреби за рахунок майнових благ сприяло його вступу в економічний оборот в якості учасника останнього, у тому числі як виробника одних майнових благ та споживача інших. У зв'язку з цим важливим фактором виникнення права як регулятора суспільних відносин виступили саме економічні зв'язки між людьми [19, с. 71] або ж, якщо бути більш точним, то важливе значення для цього зіграли відносини, пов'язані з привласненням майнових благ [Див.: 13, с. 40], особливе місце у системі яких

займають земельні ресурси, що в окремий історичний період набули значення одночасно предмета і засобу виробництва [175, с. 44], природного капіталу [119, с. 168] й у результаті чого почали відігравати надзвичайно важливу роль в економічному житті суспільства [92, с. 69].

Однак, у результаті цього, зв'язок між майновими відносинами і правом набув двостороннього характеру, адже в умовах активного розвитку суспільних відносин уся глибина економічного потенціалу земельних ресурсів, зокрема і як капіталу, може бути реалізована у практичній площині лише за допомогою юридичних засобів, що створюють умови для найбільш ефективного з економічної точки зору землекористування, а також їх обороту між учасниками майнових відносин [92, с. 69].

В якості одного з юридичних засобів досягнення відповідних економічних цілей виступає більш ретельна розробка на нормативно-правовому рівні системи об’єктів земельних правовідносин із комплексним забезпеченням їх правових режимів, особливо якщо мова йде про землі сільськогосподарського призначення. Адже, як обґрунтовано стверджує П. Ф. Кулинич, юридична структура земель сільськогосподарського призначення значною мірою відображає публічний економічний інтерес всього суспільства і водночас приватний економічний інтерес безпосередньо землевласників та землекористувачів щодо використання земельних ресурсів для отримання кінцевого продукту землегосподарювання у формі продовольства для населення й сировини для промислового виробництва [78, с. 41].

При цьому важливою складовою процесу модифікації чинних механізмів правового регулювання земельних відносин у рамках такої діяльності виступає модернізація юридичних засобів забезпечення консолідації земель [7, с. 51–54; 97, с. 216–219; 98, с. 724–725; 151, с. 380–383] як комплексу дій, спрямованих на покращення якості життя селян й підтримки несільськогосподарських видів діяльності для забезпечення сталого та ефективного землекористування [173, с. 32]. Як справедливо зазначає В. В. Носік, відсутність необхідної нормативно-правової бази, спрямованої на регулювання земельних відносин щодо

консолідації земель сільськогосподарського призначення, може призвести, зокрема, до регіональної концентрації земельних ресурсів лише в окремих приватних осіб, чому сприяє у тому числі концентрація фінансового капіталу у певних соціальних груп за результатами проведення процесу приватизації [114, с. 230].

У зв'язку з цим у сучасних умовах правильно сформований правовий режим об'єкта земельних правовідносин, у тому числі масиву земель сільськогосподарського призначення, здатен забезпечити розкриття економічного потенціалу відповідного територіального фрагменту земельних ресурсів [92, с. 69]. Крім того, як зазначають з цього приводу М. В. Шульга, Т. В. Лісова та Н. О. Мельник, визнання землі основним національним багатством також визначає необхідність запровадження її особливого охоронного правового режиму, що, своєю чергою, надає їй значення особливого об'єкта правового регулювання [190, с. 166].

У цілому ж звернення до аналізу економічних аспектів основних етапів еволюції людства дозволяє дійти висновку, що протягом усієї історії розвитку земельних відносин важливою метою діяльності держав та окремих осіб виступала консолідація земель, що отримувало втілення у примітивній, проте економічно обґрунтованій спробі об'єднання під юридичною владою держави та (або) окремої особи якомога більшого обсягу земельних ресурсів. Саме ця мета ставала причиною війн, соціального розшарування й встановлення у подальшому юридично багаторівневого землекористування, що отримало найбільший розвиток в епоху середньовіччя.

З отриманням землею у ході еволюції цивілізації значення «засобу виробництва» передусім у сфері сільського господарства, відносини, що складалися з приводу володіння та користування нею, стали предметом особливої уваги з боку суб’єктів правотворчості. У зв'язку з цим на довгий період земля набула значення основного ресурсу, навколо якого почало розвиватися, зокрема, соціально-політичне напруження. Земельні ресурси зіграли важливу роль для соціального розшарування суспільства та формування ранньофеодальної

власності [89, с. 134]. Більше того, саме землеволодіння відіграло значну роль у становленні перших держав. Для прикладу, процеси так званого «окняжіння» земель феодалами та «саджання» селян на землю сприяли поглибленню залежності селян від пануючого феодального класу. Водночас у ході надання все більших угідь громад у приватне землекористування почало відбувалося формування класу землевласників [150, с. 9, 12, 14–15].

З цього приводу слід відмітити важливу і навіть певною мірою «генетичну» роль для сучасного виміру юридичної проблеми «масиву земель сільськогосподарського призначення» феномену фрагментарного землекористування або ж «черезсмужжя», який згодом стане чи не основною детермінантою введення у понятійно-категоріальний апарат земельного права терміну «масив».

«Черезсмужне володіння», як зазначає В. А. Ставицький на підставі наукового аналізу відповідної проблеми, отримало значного поширення у 40-ві роки XIX – на початку XX століття у тому числі і на територіях, що входять до складу сучасної України. «Черезсмужжя», на переконання вченого, являло собою результат неналежного підходу до формування системи фіксації прав на землі, а також розвитку громадської власності на земельні ресурси. Внаслідок цього динаміка змін розмірів землеволодінь у сторону збільшення чи зменшення й вилучення сільськогосподарських угідь від одних осіб і водночас наділення інших землями вносило невизначеність у питання меж конкретних землеволодінь, що могло призводити, серед іншого, до фактичного одночасного користування «земельним масивом» декількома особами спільно. Причини цьому полягали, зокрема, у невизначеності способів набуття прав на землю. При чому проблема вирішувалася індивідуально. Лише якщо один з володільців черезсмужного володіння бажав провести розмежування – воно проводилося. Однак, за спільної згоди володільці могли продовжувати спільно володіти та користуватися відповідними землями без розмежування. З юридичної точки зору, такі домовленості оформлялися «тимчасовими господарськими угодами» [163, с. 24–25]. Проблема мала комплексний й глибокий характер, оскільки

ускладнювалася ще й різними правовими режимами земельної власності, зокрема диференціацією помість та вотчин (родових, вислужених та куплених) [149, с. 58], правовий режим окремих з яких міг містити заборону розпорядження чи передбачати особливий порядок користування, що вносило свої труднощі в оптимізацію землекористування.

Тобто вже у відповідний історичний період стало очевидним існування у тому числі юридичних проблем на шляху ефективного використання земельних масивів, зокрема для сільськогосподарського виробництва (у властивій тогочасному рівню уявлень про використання сільськогосподарських угідь), адже внаслідок вчинення різних юридичних операцій «масиви» почали використовуватися фрагментарно різними суб'єктами, а тому, вочевидь, для різних сільськогосподарських потреб. Проблема «черезсмужжя» виступила явним індикатором складнощів.

Загостренню ситуації сприяли спочатку соціально-політичні коливання XIX століття, однією з важливих причин яким виступав суспільний запит на проведення аграрної реформи, а у подальшому – вимога передачі земель селянам [117, с. 63–64]. Відповідний розподіл земельних ресурсів потребував здійснення значних зусиль в напрямку землевпорядкування, оскільки у відповідний історичний період масштабні за площею сільськогосподарські угіддя перерозподілялися серед значної кількості власників.

Однак питання було розв'язано неочікуваним, проте досить радикальним способом внаслідок зміни соціально-політичного укладу суспільного життя у ході революційних подій [89, с. 134–135]. Зокрема, 19 березня 1918 року Всеукраїнським з'їздом Рад було схвалено «Тимчасове положення про соціалізацію землі», яким скасовувалася будь-яка власність на природні ресурси, у тому числі на землю, і яким, водночас, земельні ресурси передавалися трудовому народу. Згодом Земельним кодексом УСРР 1922 року усі землі у межах УСРР «у чиєму б віданні вони не були» визнавалися власністю робітничо-селянської держави, а землям сільськогосподарського призначення й тим, які у цілому могли використовуватися для сільськогосподарського виробництва,

надавався статус земель єдиного державного земельного фонду [53, с. 207]. У подальшому, як справедливо стверджує О. Г. Бондар, в основу земельного права СРСР покладався принцип виключно державної власності на землю. Внаслідок цього земля втратила статус майна, а будь-який її обіг було ліквідовано [6, с. 402]. Подальші обмежені спроби впровадження елементів обороту земель, зокрема оренди, не здобули успіху, у результаті чого навіть остання потрапила під заборону [35, с. 223].

У зв'язку з цим з початком процесу переходу вітчизняної економіки до ринкової моделі у 90-х роках XX століття і, як результат, глибинною перебудовою внаслідок цього всієї правової системи держави суспільство фактично зіштовхнулося з тими самими проблемами й викликами у сфері землекористування, що спіткали його на етапі ранніх спроб проведення аграрних реформ на початку століття[89, с. 135]. Йдеться про набуття фізичними особами у приватну власність земельних ділянок різного цільового призначення, у тому числі і сільськогосподарського, а тому і про запровадження ринку земель шляхом введення земельних ділянок у майновий оборот. Однак, з іншої сторони, одночасно постало і питання забезпечення інтересів селянства, зокрема у зв'язку з особливим ставленням до привласнення земельних ресурсів, адже у сутності селянство було повернути до стану, коли воно повинно було переоцінити своє ставлення до землі і усвідомити належність її частин собі після століть панування парадигми, у межах якої селянин лише користувався землею, проте не був її власником [Див.:48, с. 64; 117, с. 62]. Час для останнього був забезпечений, серед іншого, мораторієм на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що, як мінімум, уповільнило процес «олігархизації» земельних ресурсів, ризик чого завжди виступав стримуючим фактором на шляху відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення [48, с. 64].Адже, у межах нового правопорядку саме людина, її права, свободи та інтереси постали всередині усієї діяльності держави [152, с. 70]. Земля у цьому контексті, залишаючись основним засобом праці для виробництва продуктів сільського господарства [23, с. 44],

виступила «вразливим ресурсом», що потребує захисту та регулювання з боку держави [124, с. 133].

Одним з ключових завдань земельної реформи, як справедливо відмічає К. П. Пейчев, став перерозподіл земельних ресурсів з одночасною їх передачею у приватну та колективну власність задля забезпечення умов для гармонійного розвитку усіх форм господарювання на землі, а також побудови багатоукладної економіки, що, своєю чергою, отримало безпосереднє відображення у тому числі у Постанові Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» [122, с. 47].

Повертаючись, у цьому ключі, до питання трьохелементної системи об'єктів земельних правовідносин, запровадженої положеннями ЗК України, і передумов введення у понятійно-категоріальний апарат земельного законодавства конструкції «масив земель сільськогосподарського призначення», необхідно зазначити, що у 90-х роках минулого століття постало питання більш чіткої ідентифікації об'єктів земельної власності в натурі на місцевості, а також як, власне, об'єктів майнових правовідносин. Визнання права фізичних осіб набувати у власність земельні ділянки призвело до необхідності запровадження механізмів ідентифікації земельних ділянок приватної власності у межах усього земельного фонду держави. До цього ж варто додати і те, що фізичним особам була надана можливість набувати у власність безкоштовно з земель державної та комунальної власності ділянки різної площі для різних потреб. Своєю чергою, у ході реформи колективних сільськогосподарських підприємств їх членам було надано право виходу із земельними частками (паями) [164, с. 78]. Сюди ж варто віднести необхідність розмежування земель державної та комунальної власності.

Інакше кажучи, управління усім «монолітним» у сутності земельним фондом держави, який раніше перебував у виключній державній власності, вимагалося організувати таким чином, щоб, з одного боку, диференціювати землі державної та комунальної власності, а з іншого – забезпечити можливість приватизації особами відповідних земельних ділянок відповідно до норм безоплатної приватизації і, крім того, виділити сільськогосподарським

підприємствам або членам, які виходять з їх складу, відповідні обсяги земельних ресурсів. При цьому рівень розвитку технологій і сама юридична доцільність вимагали якомога більшої конкретизації відповідних частин земної поверхні на місцевості.

У зв'язку з цим, в якості основної тенденції тоді виступила фрагментація земель, у тому числі державної й комунальної власності, на земельні ділянки багато чому сприяло розмежування власників відповідних ресурсів, зокрема положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [140]. Також цьому сприяли і спрощені процедури первісної передачі державою земельних ділянок у власність фізичних та юридичних осіб без оформлення права власності на них держави [162, с. 138–139].

Але саме у такий спосіб і були закономірно закладені умови для введення у систему об’єктів земельних правовідносин спочатку такої конструкції як «єдиний масив», а згодом і «масив земель сільськогосподарського призначення», адже можливість, з одного боку, отримати земельну ділянку сільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності практично у будь-якій частині місцевості, де проживала особа, а з іншого – набути інші ділянки сільськогосподарського призначення у власність, зокрема шляхом спадкування, призводило до того, що одна і та сама особа могла володіти на праві власності ділянками у різних частинах одного поля [44, с. 64], а тому і передавати такі ділянки, незважаючи на черезсмужжя, в оренду одній особі у той час, як інші власники передавали свої ділянки в оренду іншим орендарям.

Однак варто визнати, що перша спроба збагачення понятійно-категоріального апарату земельного права новим терміном («єдиний масив») все ж таки мала лише локально консолідуючий характер, не кажучи вже про те, що уся глибина проблеми такої консолідації, а насправді – фрагментації, тоді ще не була усвідомлена.

Тому, можна припустити, що використання на рівні Закону України від 5 червня 2003 року № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості)

земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» термінологічного словосполучення «єдиний масив» [147] було результатом усвідомлення проблеми черезсмужжя землеволодіння, адже ще в Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 квітня 1993 року № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23 квітня 1993 року, вже вживався термін «черезсмужжя», зокрема в аспекті видачі одного державного акта на декілька черезсмужних земельних ділянок (пункт 1.4) та складання планів земельних ділянок, ураховуючи черезсмужжя, у ході формування відповідних державних актів (пункт 2.3) [56, пункти 1.4 та 2.3]. Про це свідчать і безпосередньо положення зазначеного Закону.

Як слідує із юридичних досліджень, історично і в сучасних реаліях термінологічне словосполучення «єдиний масив» переважно вживається в аспекті землекористування [198, с. 46], тобто в розумінні використання земельних ділянок одним пулом або ж в якості одного об'єкта, у той час як конструкція «масив земель сільськогосподарського призначення» пов'язується сучасними вченими саме із правовим забезпеченням консолідації земель [170, с. 105]. Водночас, розглядаючи вже сучасні способи постійної та тимчасової консолідації земель, Т. В. Лісова наводить в якості форми постійної – формування нової земельної ділянки шляхом об'єднання декількох суміжних земельних ділянок, а в якості тимчасової – оренду земельних часток (паїв) єдиним земельним масивом [84, с. 55–56].

З цього приводу важливо зазначити, що категорія «єдиний масив» виступає родовою відносно категорії «масив земель сільськогосподарського призначення», адже, як ми зазначали раніше, саме на рівні Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», на відміну від ЗК України (де категорія «масив» була вжита лише

в одному епізодичному випадку – у пункті 9 розділу Х «Перехідні положення» [52, п. 9 розділу Х]), «єдиний масив» отримав сутнісне юридичне наповнення.

При ретроспективному погляді на зазначений припис ЗК України важливо відмітити те, що, по-перше, законодавець не запропонував визначення чи навіть будь-яких термінологічних критеріїв для встановлення ознак «єдиного масиву», а, по-друге, те, що сам термін «масив» було використано у контексті земельних часток – паїв. При цьому таке вживання аналізованого терміну є, ніби, пресупозитивним, тобто таким, за якого передбачає усвідомлення змісту категорії «масив» без його розкриття у самому положенні.

Звісно, що на момент складання ЗК України нормопроектувальна техніка перебувала на специфічному рівні свого розвитку, що передусім пов’язувалося з радянською традицією складання положень нормативно-правових актів, для якої була характерна відсутність «термінологічного блоку» нормативно-правового акту (переліку визначень основних понять, які вживаються у тексті акту), а також відсутність досвіду регулювання земельних відносин у межах парадигми ринкових зв’язків. У результаті цього у нормативно-правові акти потрапляли терміни повсякденного вжитку без наведення їх визначень чи будь-яких конкретизаторів ознак.

Тим не менше, як показала напрацьована до сьогоднішнього дня практика правотворчого процесу, правореалізації та правозастосування, такий підхід поступається своєю ефективністю чіткому термінологічному оформленню нормативно-правового акта, зокрема у зв'язку з тим, що виступає фактором, який підвищує рівень ризику виникнення юридичних спорів, а також формування варіативної практики правозастосування в одних і тих самих справах. Не можна не звернути увагу у контексті аналізованого положення ЗК України і на конструкцію *«громадяни можуть виділяти земельні ділянки в натурі (на місцевості)»*[52, п. 9 розділу Х], ураховуючи те, що як на початок 2000-х років, так і протягом досить тривалого періоду часу після цього неприватизовані землі продовжили залишатися у фактичному володінні держави та територіальних громад, а самі паї являли собою ніщо інше як право вимоги особи до відповідного

суб'єкта щодо передачі такій особі земельної ділянки [Див.: 60, с. 22–23], яка відповідає обсягу права вимоги, посвідченого паєм. Тому фізична особа-громадянин сама собі не могла виділити єдиним масивом нічого без безпосередньої участі і сприяння відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування.

Разом з тим, використання терміну «масив» у положеннях ЗК України саме у контексті земельних часток (паїв) не було випадковим, про що свідчить той факт, що у подальшому ця категорія отримала більш широке використання у положеннях Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» 2003 року.

Зокрема, статтею 4 зазначеного Закону встановлювалося право осіб, які мали право на виділення їм в натурі (на місцевості) двох чи більше часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, отримати відповідні ділянки в натурі (на місцевості) «єдиним масивом». Також це стосувалося і подружжя, яке могло набути у спільну власність ділянки відповідної до їх часток одним «єдиним масивом» [147, ст. 4].

Крім того, положення зазначеного Закону, що також є важливим для нашого дослідження, торкнулися і технічних аспектів «географічної (агроландшафтної) ідентифікації» єдиних масивів, яким ми окремо присвятимо увагу далі. Зокрема статтею 11 Закону, яка присвячена регулюванню відносин щодо встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), визначено, що у разі наміру власників користуватися земельними ділянками в якості єдиного масиву, межові знаки визначеного зразка підлягали встановленню лише по окружній межі єдиного масиву (частина третя) [147, ст. 11]. Важливість цього положення пояснюється тим, що воно певною мірою демонструє рівень розвитку інформаційних систем обліку земельних ділянок станом на початок 2000-х років, коли широке використання технологій встановлення координат меж земельних ділянок посередництвом GPS координат перебувало лише на стадії зародження. У подальшому, ця складова, вважаємо,

зіграє важливу роль для формування вже сучасного розуміння «масиву земель сільськогосподарського призначення».

Також частиною третьою статті 12 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлювалося, що у разі виділення особам в натурі на місцевості земельних ділянок єдиним масивом, видається державний акт, який посвідчує право спільної часткової або спільної сумісної власності цих осіб на виділену земельну ділянку [147, ст. 12]. І, нарешті, частиною першою статті 14 зазначеного Закону передбачалася можливість власника земельної ділянки, що знаходиться всередині єдиного масиву, який при цьому використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарового сільськогосподарського виробництва, на її обмін на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву у разі, якщо такий власник виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно [147, ст. 12]. У такий спосіб фактично реалізовувався механізм обігу земельної ділянки як виключення із загальної заборони обороту земель сільськогосподарського призначення, встановленої пунктами 14 та 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України [52, пункти 14 та 15 розділу X].

Окреслене дозволяє дійти висновку, що у 2001 році на рівні положень ЗК України в понятійно-категоріальний апарат земельного права було введено категорію «єдиний масив» у контексті порядку виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) (пункт 9 розділу X «Перехідні положення») [52, п. 9 розділу X]. У подальшому у 2003 році ця категорія отримала більш активне вживання і використання на рівні положень Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [147]. При цьому якщо ЗК України лише одноразово вжив цей термін без наведення будь-яких конкретизуючих положень, які б могли розкрити правову природу позначуваного ним явища, то норми зазначеного Закону вже дозволяють більш чітко визначити зміст відповідного «об’єктного феномену».

Як вбачається зі статті 4 Закону, категорія «масив» стосується об'єкта земельних відносин на проміжній стадії виділення в натурі на місцевості відповідних земельних ділянок згідно з земельними частками (паями), проте не результату такого виділення. При цьому важливо відмітити, що у такому разі йшлося саме про категорію «об’єктного ряду», проте не про категорію, яка позначає об’єкт земельних правовідносин. Це пояснюється тим, що земельна частка (пай), як обґрунтовано відмічає Т. О. Коваленко, посилаючись на В. І. Андрейцева, є не реальною земельною ділянкою уповноваженої особи, а правом на умовну земельну частку в гектарах із відповідною грошовою оцінкою без виділення у масиві земель, які перебували у колективній власності. Тобто, як стверджує дослідниця, у доктрині земельного права земельна частка (пай) розглядається як оцінена у грошовому еквіваленті та визначена в умовних кадастрових гектарах частина переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, що визначає рівновелику долю участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку [60, с. 22].

І водночас у цьому ж науковому положенні піднімається другий аспект проблеми, яким виступає питання результату виділу або стану, який існує паралельно з процесом виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Адже у наведеній науковій позиції йшлося про «умовну земельну частку в гектарах із відповідною грошовою оцінкою без виділення у масиві земель» [60, с. 22].

Повертаючись до статті 4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» у редакції Закону станом на момент його прийняття, констатуємо, що термін «єдиний масив» або, якщо бути більш точним, в лексичному контексті вживання – «єдиним масивом» стосувалося «об'єкта виділення». Тобто, *«земельні ділянки … виділяються єдиним масивом»*, а також *«про виділення в натурі (на місцевості)*

... єдиним масивом» [147, ст. 4]. Інакше кажучи, у цьому випадку йшлося про виділення декількох земельних ділянок «єдиним масивом». Проте, як вбачається з частини другої статті 4 зазначеного Закону, за результатами такого виділення передавалася *«одна земельна ділянка»*.

Із зазначеного цілком закономірно слідує, що у ході «виділення» двох чи більше земельних часток (паїв) у єдиний масив, замість отримання декількома власниками таких часток (паїв) кожним у власність окремої земельної ділянки, вони отримували такі ділянки «єдиним масовим», що втілювалося в набутті ними права спільної власності на одну земельну ділянку.

За таких умов, «єдиний масив [землі або земельних ділянок]» у сутності означав проміжний етап і спосіб набуття у власність земельних ділянок, за якого декілька осіб – власників земельних часток (паїв), замість набуття права власності на декілька самостійних земельних ділянок, які при цьому могли розташовуватися у різних частинах певної території, набували право власності на одну земельну ділянку відповідної площі. У результаті завершення такого процесу відпадала необхідність використання терміну «єдиний масив», адже у результаті виділу в натурі (на місцевості) виникала земельна ділянка як об'єкт земельних прав з правовим режимом спільної власності на неї.

Певні неточності вносила у таке розуміння єдиного масиву стаття 11 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», частиною першою якої передбачалося встановлення для власників земельних часток (паїв) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) на підставі документації із землеустрою (яка формувалася при складанні документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку [147, ст. 11]) і відповідно до частини третьої якої земельні ділянки, власники яких або треті особи планували використовувати єдиним масивом, підлягали закріпленню межовими знаками встановленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву [147, ст. 11]. Адже, ураховуючи викладений вище висновок, формування «єдиного масиву» у формі однієї земельної ділянки з правовим режимом спільної власності на неї виключає

необхідність використання самого терміну «масив», оскільки жодного поєднання земельних ділянок *postfactum* у відповідному об'єкті немає. З юридичної точки зору це була єдина земельна ділянка, а не сукупність декількох земельних ділянок, принаймні у зв'язку з тим, що формування такого «масиву» відбувалося шляхом виділення земельної ділянки під сукупність прав вимог (умовне об'єднання майнових прав вимог щодо отримання земельних ділянок), а не прав власності на конкретні земельні ділянки. Такий висновок узгоджується і з чинною на той час нормою, викладеною у частині третій статті 12 зазначеного Закону.

Але, якщо звернути увагу на статтю 14 аналізованого Закону, то вона кардинально загострювала підняту проблему, адже з її змісту слідувало, що у тому випадку, коли «земельна ділянка» знаходиться «всередині єдиного масиву», а її власник бажає використовувати її самостійно, він міг обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву [147, ст. 14].

Адже, якщо у власності особи перебувала земельна ділянка і йшлося не про право власності на частку у спільному майні-земельній ділянці, а про одноосібну власність, то у такому випадку взагалі були відсутні умови для того, щоб вважати відповідну ділянку «єдиним масивом» у розумінні статей 4 та 12 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». І у такому разі слідувало, що у статті 14 Закону термін «єдиний масив» застосовувався не у розумінні умовного об'єднання земельних ділянок, а точніше – майнових прав вимог щодо отримання у власність земельних ділянок власниками земельних часток (паїв) на шляху формування однієї земельної ділянки з правовим режимом спільної власності, а у розумінні земель, які оточують земельну ділянку, що перебуває в одноосібній власності.

Це положення створювало умови для осмислення варіацій шляхів виникнення такої ситуації, найбільш вірогідними з яких, у контексті інших положень Закону, виступали дві. Першою була та, згідно якої земельні ділянки були видані певній групі осіб єдиним масивом навколо ділянки, яка перебувала в одноосібній власності. Ураховуючи те, що у цьому випадку йшлося про власника,

який бажає самостійного використання його земельної ділянки, поставало питання з приводу технічної доцільності виділення землі єдиним масивом співвласникам за умови, що у результаті такого виділення масив буде оточувати певну ділянку. Це було можливим хіба що за наявності обмежених можливостей виділення таких ділянок в іншому місці, а також за наявності інших специфічних обставин, як то бажання майбутніх співвласників отримання ділянки саме у відповідній місцевості.

Другим випадком могло бути прагнення одного зі співвласників земельної ділянки, отриманої «єдиним масивом», виокремити в натурі свою частку або ідентифікувати (персоналізувати) її в натурі на місцевості без виділу в натурі для подальшого самостійного здійснення сільськогосподарського виробництва. Проте, у такому разі це не зовсім узгоджувалося зі статтями 79 та 126 ЗК України, а також вступало у внутрішній термінологічний конфлікт у межах самої статті 14 Закону, адже, якщо особа вже була власником окремої земельної ділянки всередині масиву, у той час як сам єдиний масив є іншою окремою земельною ділянкою з режимом спільної власності, то, очевидно, що для здійснення обміну з цього масиву слід було спочатку виокремити іншу земельну ділянку «на межі масиву» для обміну. Також поставало питання з приводу обміну ділянки на ділянку, розташовану на межі «іншого масиву». Чи повинна була остання перебувати у власності одного зі співвласників «першого єдиного масиву» чи третьої особи, яка бажає здійснювати діяльність разом зі співвласниками такого «єдиного масиву» (ділянки, що перебуває у спільній власності).

Усі ці питання демонстрували недосконаліть змістовного наповнення категорії «єдиний масив», а тому і необхідність внесення ясності у питання його правового режиму. І при цьому, забігаючи наперед, слід констатувати, що відповідні нормативні положення з певними їх термінологічними і значною мірою «косметичними» модифікаціями зберегли чинність і до сьогодні після внесення до них змін у ході спроби законодавця наповнити зазначену категорію більш комплексним та чітким змістом.

Окреслене можна списати як на недостатній якісний рівень нормопроектувальної техніки, так і на недостатнє осмислення самої концепції єдиного масиву, проте, у будь-якому разі, зазначене створювало умови для формування наукової позиції, що «масивом» є не лише комплекс виділених власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок, проте також і певна сукупність земельних ділянок незалежно від способу їх формування і підстави набуття права власності, а також просто певний простір – земна поверхня з несформованими земельними ділянками («земельний масив») [124, с. 135].

Проведений аналіз дає змогу сформувати певні висновки щодо відповідного етапу розвитку категорії «єдиний масив», що має родовий характер відносно «масиву земель сільськогосподарського призначення», і що, закономірно, повинно екстраполювати ознаки відповідного явища на його видові класифікації, якщо тільки законодавець не вкладав у визначення «масиву земель сільськогосподарського призначення» автономний зміст, чим забезпечив і автономність відповідної категорії від «єдиного масиву». Хоча навіть і у такому випадку вбачатиметься, що це більше прийом побудови дефініцій і специфічний підхід до нормопроектування, телеологічно зумовлений певною метою, зокрема у формі забезпечення більш «адресного» правового регулювання земельних відносин.

Тим не менше, проаналізовані положення Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» дозволили дійти висновку, що практично у всіх семантичних варіаціях термінологічна конструкція «єдиний масив», яка у сутності позначає «земельний масив» вживалася у контексті землекористування [39, с. 6], однак при цьому відповідні норми дозволяли окреслити три основні можливі розуміння категорії «масив [земель]».

1. Умовний проміжний етап характеристики об'єкта земельних правовідносин у процесі виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки у спільну власність власникам земельних часток (паїв).

На цьому етапі термінологічна конструкція «єдиний масив» застосовувалася переважно у номінативних цілях, тобто для позначення окремих особливостей об'єкта відповідних правовідносин, що втілювалися у специфіці процесу формування кінцевої земельної ділянки, і який детермінував результат відповідного процесу в частині його правового режиму. Інакше кажучи, категорія «єдиний масив» не позначала, у такому випадку, окремий самостійний об'єкт земельного правовідношення, а лише характеризувала спосіб виникнення нового об'єкта таких правовідносин – «земельної ділянки» у ході реалізації перетворення (матеріалізації, уречевлення) майнових прав вимоги декількох власників земельних часток (паїв) або власника декількох земельних часток (паїв) до органів державної влади чи місцевого самоврядування про передачу їм у власність земельних ділянок.

«Єдиний масив», у такому сенсі, характеризував умовне поєднання в одній земельній ділянці прав вимоги на декілька земельних часток (паїв) у результаті чого такі майнові права «трансформувалися» в одну ділянку.

При цьому визначальним, у такому разі, було саме «об'єднання множинності» прав вимог, які могли належати як одній особі-власнику декількох земельних часток (паїв), так і декільком особам, кожна з яких мала одне або декілька прав вимоги до відповідного суб'єкта щодо передачі такій особі земельної ділянки, яка відповідає обсягу права вимоги, визначного розміром земельної частки (паю).

Сам же «єдиний масив», як вбачається, не був у такому розумінні об'єктом земельних правовідносин, оскільки до виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) ним виступала земельна частка (пай), що не була наділена необхідним рівнем індивідуалізації для визнання його об’єктом речового права, а за результатами завершення процесу виділення відповідним об'єктом ставала земельна ділянка, щодо якої, в залежності від того, чи поєднувалися у процесі її формування майнові права вимоги однієї чи декількох осіб, встановлювався правовий режим одноосібної чи спільної власності.

2. Умовне (не юридичне) об'єднання декількох ділянок за критерієм бажання (наміру) їх співвласників спільно вести сільськогосподарське виробництво або реального здійснення такого виробництва.

В якості нормативно-правового підґрунтя для вживання категорії «єдиний масив» саме у такому розумінні виступили неточності у межах конструкції статті 11 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», а також окремі наукові дослідження.

Більше того, наприклад, ще у 2011 році О. М. Гарнага, аналізуючи проблему забезпечення раціонального землекористування, характеризував земельний масив як одну або декілька відмежованих на місцевості земельних ділянок, що систематично використовуються у сільськогосподарському виробництві або щодо яких існують умови такого використання [23, с. 42].

Тобто нечіткість відповідних нормативно-правових положень давала підстави застосовувати у сутності два критерії для встановлення правової природи земельного масиву, якими виступали: 1) множинність майнових прав вимоги, детермінована належністю одній та (або) декільком особам кількох земельних часток (паїв); 2) наміром уніфікованого використання відповідних земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві.

Своєю чергою, доктрина земельного права пропонувала інші критерії для визначення певної земної поверхні в якості «єдиного масиву», якими виступали: 1) одиничність або множинність земельних ділянок; 2) географічне (локаційне) відмежування від інших земельних ділянок; 3) фактичне використання таких ділянок у сільськогосподарському виробництві або наявність умов такого використання.

3. Певна площа земної поверхні, земельні ділянки на якій не сформовані [124, с. 135].

За такого підходу в якості «земельних масивів» розглядалися землі, що не були фрагментовані на окремі земельні ділянки, у зв'язку з чим відповідна поверхня іноді називалася просто «земельний масив» [124, с. 135].

У зазначеному сенсі ця термінологічна конструкція вживалася у наукових дослідженнях, а також у повсякденній практиці правореалізації та правозастосування в якості елементу неформалізованої частини понятійно-категоріального апарату для умовної локалізації посередництвом юридичної термінології певної частини конкретних земель.

Таким чином, окреслені підходи демонструють «вихідний стан» проблеми правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення.

Тобто вже на ранніх стадіях формування земельного законодавства відповідно до парадигми ринкової економіки у понятійно-категоріальний апарат земельного права було введено семантичну одиницю «єдиний масив», яка вживалася переважно відносно процесу формування земельних ділянок у ході їх виділення власникам земельних часток (паїв). Однак, окремі неточності відповідних положень, а також паралельний стрімкий розвиток доктрини земельного права сприяли розширенню змісту цієї категорії, а також введенню земельно-правовою доктриною у відповідний понятійно-категоріальний апарат додатково і суміжних термінів, одним з яких є «земельний масив».

Однак, вважаємо, що окреслена проблема мала не лише термінологічне, а й сутнісне значення, адже збагачення лексичної системи галузі земельного права новими одиницями і конкретно конструкцією «єдиний масив» було закономірним результатом еволюції уявлень про архітектуру (конструкцію, систему) об’єктів земельного права. Про це свідчить і та обставина, що відповідні семантичні нововведення спочатку набули активного поширення у нормативних положеннях відносно процесів «об’єктивації» (уречевлення) земельних часток, а потім були значно доопрацьовані і певною мірою модифіковані на рівні доктрини земельного права.

І ця проблема активно загострювалася до початку реформування правового регулювання відповідного сегменту земельних відносин у 2015 році, чому сприяло збереження у незмінному стані відповідних нормативних положень. Це ж значно впливало і на процес формалізації на рівні положень земельного законодавства України такої категорії як «масив земель сільськогосподарського

призначення» як результату розвитку семантичних одиниць «єдиний масив» та «земельний масив» під впливом зовнішніх факторів.

Поряд із цим, звернення до визначення масиву земель сільськогосподарського призначення, закріпленого в абзаці восьмому частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій», згідно з яким такий масив розглядається, зокрема, як «*сукупність земельних ділянок ... сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь ... [та які] обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу»* [143, ст. 1] чітко демонструє ту обставину, що «масив» як об'єкт земельних правовідносин у своїх об’єктних характеристиках є незалежним значною мірою від волевиявлення учасників земельних правовідносин. Тобто, на відміну від земельної ділянки, яка може бути сформована на місцевості у різних комбінаціях форм та площ в залежності від волевиявлення власника земель або вже існуючої земельної ділянки (у випадку поділу такої ділянки), земельний масив *«обмежений природними та/або штучними елементами рельєфу»*, які, вочевидь, за загальним правилом, не формувалися з метою створення масиву актуальними власниками відповідних земельних ділянок, а були створені природою та/або іншими особами за певний час до самого факту введення категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» у понятійно-категоріальний апарат земельного права.

Слід визнати, що частково і тільки частково «масив» переймає ознаки «єдиного масиву», визначені Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», проте лише в аспекті «множинності» земельних ділянок. Агроландшафтний блок ознак, наведений у визначенні масиву земель сільськогосподарського призначення, що міститься у Законі України «Про землеустрій», є повністю унікальним. У зв'язку з цим невирішеним залишається питання, що ж саме детермінувало необхідність введення до системи об'єктів земельних правовідносин нового об'єкта шляхом переходу від «єдиного масиву» як категорії для переважно позначення множинності земельних ділянок до повноцінного об'єкта.

У світлі проведеного наукового аналізу, вважаємо, що такий крок був детермінований декількома причинами, усі з яких тією чи іншою мірою пов’язані з еволюцією вітчизняної системи землеустрою.

1. Юридична фрагментація (подрібнення) земель.

Внаслідок формування у межах монолітного фонду земель сільськогосподарського призначення великої кількості земельних ділянок різних власників земельний фонд зазнав юридичної фрагментації, власник кожної ділянки у межах якого набув можливість обмеженого розпорядження нею [130, с. 645] (заповідати, передавати в оренду тощо).При цьому глибина такої фрагментації проявилася у набутті фізичними особами права власності на черезсмужні земельні ділянки [44, с. 64], а також внаслідок масштабування діяльності сільськогосподарських підприємств, які отримали у користування черезсмужні земельні ділянки. Як наслідок, сьогодні землекористування великих сільськогосподарських підприємств дуже часто включає десятки і сотні окремих земельних ділянок різних власників [23, с. 42], з якими, серед іншого, укладаються договори оренди, зокрема на різні строки та у різні дати.

Інакше кажучи, розширення, з одного боку, діяльності сільськогосподарських виробників і водночас з іншого – здійснення власниками окремих земельних ділянок індивідуального сільськогосподарського виробництва призвело до утворення земельних фондів агроформувань, які складаються з великої кількості роз’єднаних (несуміжних) земельних ділянок, отриманих на праві власності або оренди [23, с. 42; 128, с. 64], що повною мірою проявило такі недоліки землекористувань та землеволодінь як «черезсмужжя» (у тому числі «топографічне»), «вкраплення», «ламаність меж і вклинювання», «далекоземелля», «роздробленість екологічно однорідних масивів» [30, с. 119–120].

Така фрагментація сама по собі створила пререквізити для розгляду можливості умовного юридичного об'єднання земельних ділянок в «масив» посередництвом існуючих юридичних засобів (первісних об'єднань без створення юридичної особи, уніфікації змісту і строків договорів, що укладаються з одним

орендарем тощо) для їх використання з однією метою, при цьому не об’єднуючи відповідні ділянки в одну, формально з присвоєнням одного кадастрового номера.

Але, насправді, це лише прояв проблеми. Її причина розкривається самими ознаками масиву земель сільськогосподарського призначення.

Як ми зазначали раніше, порушення юридичної цілісності використання земель виступало перманентною проблемою землекористування протягом усієї історії людства. Більше того, з нею, як зазначалося, зіштовхнулася і радянська система сільськогосподарського виробництва. Однак, юридична фрагментація земельних угідь, безумовно, будучи ознакою проблеми, розкриває лише формальну (юридичну) її сторону. В якості інших компонентів, що забезпечують цілісність такої проблеми, виступає порушення географічної (агроландшафтної) цілісності інфраструктури землекористування, яка у поєднанні з юридичною разом розкривають економічну основу питання.

2. Порушення географічної (агроландшафтної) цілісності інфраструктури землекористування.

Звернення до окремих досліджень дає змогу стверджувати, що термінологічне словосполучення «земельний масив сільськогосподарського призначення» вживається вченими у певному географічно-телеологічному сенсі [130, с. 645] тобто для позначення певної території – частини земель України, що телеологічно орієнтована на використання з єдиною сільськогосподарською метою. В наукових джерелах для позначення відповідного утворення вживається також термін «поле», зокрема і у контексті його фрагментації на земельні ділянки у процесі приватизації [44, с. 64].

Тобто, якщо юридичний критерій констатує стан, за якого певна частина земної поверхні належить різним власникам і, при цьому, деяким з останніх належить декілька земельних ділянок у межах відповідної частини (що підкреслює юридичні складнощі у забезпеченні права власності (користування) земельними ділянками), то аналізована детермінанта розкриває історично-телеологічну сторону «масиву» як об'єкта земельних правовідносин.

Повертаючись до визначення масиву, ще раз підкреслимо природний характер включених законодавцем до характеристики досліджуваного об'єкта земельних правовідносин ознак, однією з яких виступає *«обмежений природними та/або штучними елементами рельєфу»,* під якими розуміються «*автомобільні дороги загального користування, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, водні об'єкти тощо»* [143, ст. 1]. Відповідні елементи, як правило, не будувалися спеціально для встановлення меж масивів, а були успадковані вітчизняним господарством від радянської сільськогосподарської системи. Враховуючи те, що масив також включає *«землі під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами»* [143, ст. 1], багато з яких також були отримані вітчизняним сільським господарством від радянської системи, можна стверджувати, що значною мірою те, що сьогодні посередництвом відповідних ознак визначається як «масив земель сільськогосподарського призначення», насправді являє собою елемент землеустрою радянського періоду. Це ж, власне, і дає відповідь на питання вихідного стану, відносно якого сучасні земельні ресурси характеризуються як фрагментовані. Адже фрагментація має місце відносно цілісної конструкції. А для того, щоб відповідна конструкція могла розглядатися як цілісна, вона повинна мати необхідні ознаки, які характеризують її, серед іншого, як телеологічно єдиний конструкт – систему. У протилежному випадку будь-яку сукупність земельних ділянок можна назвати масивом за прикладом положень початку 2000-х років.

Саме тому у сучасних дослідженнях із земельного права, а також у наукових пошуках, присвячених окремим проблемам землекористування, термін «фрагментація» часто вживається в аспекті процесу розпаювання земель, а у сутності – у ключі порушення усталеного й інфраструктурно забезпеченого землекористування відповідними «одиницями» землеустрою, які зазнали «фрагментації».

Таким чином, з гносеологічної точки зору існує потреба повторного звернення до ретроспективного аналізу піднятої проблеми, проте вже не

настільки історично глибоко, як це було здійснено на початку цієї частини роботи. Адже, як ми з'ясували, проблема черезсмужжя як один із «індикаторів» необхідності формування масивів земель сільськогосподарського призначення, тобто індикаторів фрагментації земель, має досить давню історію. Однак, зі встановленням радянського правопорядку на початку ХХ століття вона практично повністю була вирішена націоналізацією землі. У зв'язку з цим сучасна проблема фрагментації земель, а тому і географічних (агроландшафтних), економічних та юридичних «обрисів» масивів земель сільськогосподарського призначення, відтак і проблема «еталону» (масиву), відносно якого відбулася фрагментація і який в умовах сьогодення розглядається як об'єкт консолідації в історичному аспекті, пов'язується саме з радянським підходом до землеустрою, який передував сучасному вітчизняному підходу. Тобто ознаки «цілісності», що у подальшому стала об'єктом фрагментації, сформувалися саме у відповідний історичний період. У зв'язку з цим, слідуючи сформованим раніше висновкам, орієнтиром для пошуку відповіді на поставлене питання виступає проблема черезсмужжя.

Як зазначається у сучасних дослідженнях, ця проблема стала об'єктом уваги на рівні положень Земельного кодексу УРСР 1922 року, які при цьому визначали способи її вирішення, зокрема шляхом усунення або зменшення відповідних недоліків землекористування, до яких відносилися *«вклинювання, вкраплення, далекоземелля, виправлення помилок в обрисах меж землеволодінь тощо»*. Також положеннями Кодексу передбачалося здійснення низки заходів, спрямованих на покращення землекористування, зокрема шляхом вживання таких заходів як прокладання нових та переміщення або ліквідація існуючих доріг. Окремо передбачалося поліпшення землекористування шляхом забезпечення меліорації угідь [193, с. 127].

У зв'язку з цим, звернення до питання побудови зрошувальних систем держави (які у сучасному визначенні масиву земель сільськогосподарського призначення описані як *«необхідні для обслуговування земельних ділянок [у межах масиву] несільськогосподарські угіддя (<…> землі під <…>*

меліоративними системами <...>» [143, ст. 1]) показує, що відповідні лінійні об'єкти активно будувалися у 20-х роках ХХ століття. Зокрема, саме у відповідний період створюються організації водного господарства, а також відбувається прокладання нових зрошувальних каналів у земляному руслі [18, с. 23].

Для прикладу до 1917 року на території сучасної Херсонської області обсяг зрошувальних земель складав лише 600 га, у той час як у 1941 році внаслідок проведення реформ у ході яких здійснювалося активне будівництво відповідної інфраструктури, відповідний показник вже складав 14,7 тис. га. При цьому, як відомо, саме у 30-х роках ХХ століття на півдні України було споруджено Білянський та Кам'янський зрошувальний масиви [18, с. 23]. Більше того, приблизно в цей же період по усій території держави активно закладаються полезахисні лісові смуги [194, с. 38] (які у сучасному визначенні масиву земель сільськогосподарського призначення визначені в якості меж масиву: *«<...> обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (<...> полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо)»* [143, ст. 1]. Наприклад, тільки за період часу з 1921 по 1926 роки було здійснено закладення в районі 50 тис. га таких смуг, які мали ширину 9–11 метрів [194, с. 38].

Як зазначається у сучасних дослідженнях, положеннями інструкцій Наркомзему СРСР від 1938 року встановлювалися вимоги, згідно з якими лінійні захисні насадження мали розміщуватися у двох взаємно перпендикулярних напрямках, які у такий спосіб утворювали систему прямокутно-облямових смуг навколо земельних ділянок [4, с. 22]. У цьому ключі важливо звернути увагу на вживану термінологію, а саме на термін «земельні ділянки», який створює умови для висновку, що в якості таких ділянок розумілися саме просторово-територіальні утворення сільськогосподарського призначення, що являли собою одиниці землевпорядкування, які сьогодні отримали назву «масив земель сільськогосподарського призначення». Іншими словами, терміном «земельна ділянка» позначалися поверхні землі – «поля», сформовані у результаті процесу

землевпорядкування, також будівництва сільськогосподарської інфраструктури (польових доріг, меліоративних систем, лісозахисних смуг тощо). У зв'язку з цим об'єкти, які називаються сьогодні земельними ділянками у положеннях нормативно-правових актів та науці земельного права насправді являють собою в історичному розрізі лише частину поверхні землі, що виступала земельною ділянкою – полем.

Тобто, новий підхід до упорядкування земельних ресурсів та регламентації земельних правовідносин передбачав необхідність здійснення націоналізації усіх земель, що могли бути використані для сільськогосподарського призначення, однак при цьому зіштовхувався з необхідністю «перекроювання» землеволодінь, внаслідок чого і було утворено нові одиниці землеустрою, якими виступили «поля», які географічно та територіально на місцевості, тобто локально та просторово формувалися шляхом створення сільськогосподарської інфраструктури, яка спрямувалася на обслуговування відповідної одиниці землеустрою і сільськогосподарського виробництва [89, с. 137].

Саме у зв’язку з цим сучасний нормативний підхід до визначення масиву земель сільськогосподарського призначення звертається до елементів інфраструктури землекористування, яка, у сутності, ретельно будувалася протягом усього періоду соціалістичного періоду існування держави. Адже, як зазначалося раніше, у відповідний період була здійснена повна мобілізація земельних ресурсів у сфері сільського господарства. Це передбачало умовну цільову фрагментацію великого обсягу земель у межах сіл, селищ, районів та областей на поля з улаштуванням полезахисних смуг, меліоративних систем й автодорожньої мережі для забезпечення якомога ефективного використання земельних ресурсів з урахуванням сівозмін.

Подальша фрагментація польових масивів на земельні ділянки з набуттям їх власниками можливості використовувати кожну ділянку хоча і лише для сільськогосподарського виробництва, проте для різного діапазону цілей, спричинило проблеми з найбільш ефективним використанням інфраструктури землекористування, тобто зруйнувало цілісність відповідних одиниць

землеустрою, а тому і негативно вплинуло на економічні характеристики землекористування. У зв'язку з цим спроба забезпечити, починаючи з 2003 року, видачу власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок «єдиним масивом» насправді виступила обмеженою реакцією законодавця на масштабну загрозу детальної фрагментації земель сільськогосподарського призначення. Саме тому введення у 2015 році в понятійно-категоріальний апарат земельного права категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» стало, з одного боку, результатом завершального етапу розмежування земель приватної, державної та комунальної власності й кадастрового упорядкування земельного фонду України, а з іншого – спробою вже в умовах чіткого юридичного розмежування прав власності на земельні ресурси і детальної фрагментації економічно обґрунтованих й інфраструктурно забезпечених елементів землеустрою, реоб'єктивізувати останні під впливом економічної доцільності посередництвом механізмів, що становлять альтернативу традиційній консолідації.

Тому питання «масивів земель сільськогосподарського призначення» являє собою питання «другої генерації» після диференціації «земель» та «земельних ділянок» зі збільшення долі останніх відносно перших у загальному фонді земельних ресурсів сільськогосподарського призначення країни і при цьому є питанням, що перебуває під потужним впливом економічних факторів.

3. Зниження економічної ефективності сільськогосподарського виробництва.

Подрібнення землеволодінь великих сільськогосподарських підприємств, як справедливо зазначає В. В. Масленнікова, спричинило порушення ефективності сівозмін, а також сприяло нераціональному землекористуванню та зниженню родючості ґрунтів, що у цілому призвело до погіршення екологічної ситуації [100, с. 640]. Також у сучасних наукових дослідження подекуди можна зустріти позицію, згідно з якою розмір сучасних сільськогосподарських землеволодінь (земельних ділянок) є у десятки разів меншим за економічно доцільні, що, своєю чергою, виступає значною перешкодою на шляху

впровадження нової системи землеустрою, яка ґрунтується на еколого-ландшафтних принципах та засадах сівозмін, що, як зазначають деякі дослідники, власне і призвело до фактичного впровадження сільськогосподарськими виробниками, зокрема агрохолдингами, практики об'єднання земельних ділянок у масиви на засадах оренди [130, с. 644].

У зв'язку з цим практика фактичного використання сільськогосподарськими підприємствами земельних ділянок масивами, що була поширена ще до відповідних законодавчих змін і введення аналізованої категорії у понятійно-категоріальний апарат земельного права, була детермінована економічною доцільністю [130, с. 644]. Адже, з одного боку, усі учасники процесу, тобто агровиробники, власники земельних ділянок і у цілому суспільство, зацікавлені у здійсненні сільськогосподарського виробництва масивами, оскільки це підвищує економічну ефективність для всіх осіб, залучених у процес сільськогосподарського виробництва. З іншого боку, використання земельних ділянок як єдиного масиву сільськогосподарського призначення можливе при ефективному оформленні майнових відносин всередині самого масиву, тобто між власниками та користувачами відповідних земельних ділянок, окремі з яких можуть бажати використовувати свої ділянки для цілей, відмінних від тих, що переслідує більшість власників чи користувачів масиву. Це, своєю чергою, визначає необхідність ефективного використання правових засобів для конструювання правового режиму земельних ділянок всередині масиву, який здатен забезпечити розкриття економічного потенціалу масиву у цілому при збереженні стандартів забезпечення прав усіх землекористувачів.

Окреслені обставини сприяли тому, що у сучасних умовах управління сільськогосподарськими землями вимагає урахування інтересів власників відповідних земельних ділянок, що унеможливлює застосування до відповідних обсягів земної поверхні, на якій розташовано декілька земельних ділянок різних осіб, традиційних механізмів консолідації для підвищення сільськогосподарського виробництва [129, с. 460]. Однак, при цьому і

застосування альтернативних форм консолідації є, з одного боку, неминучим для підвищення ефективності землекористування [197, с. 12], а з іншого – являє собою практику, яка почала впроваджуватися ще до введення в понятійно-категоріальний апарат земельного законодавства України категорії «масив земель сільськогосподарського призначення», і при цьому саме під впливом економічних факторів.

4. Активний розвиток систем кадастрового обліку земель.

У світлі викладеного не можна проігнорувати технологічну складову, що визначила можливість модернізації сучасної системи об'єктів земельних правовідносин шляхом її доповнення «масивом земель сільськогосподарського призначення».

Вагомий прогрес, здобутий у сфері цифровізації систем кадастрового обліку земельних ділянок, зокрема після набрання чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» [141], паралельно з яким відбувалося завершення процесу законодавчого розмежування земель державної та комунальної власності і при цьому з остаточною в натурі на місцевості диференціацією «земель» та «земельних ділянок» зі збільшенням долі останніх відносно «земель», створив умови для чіткої ідентифікації земельних ділянок і їх власників у межах географічних елементів колишньої інфраструктури землекористування [92, с. 71].

Окреслені обставини сприяли подальшому вдосконаленню порядку ведення Державного земельного кадастру, у тому числі в частині розширення системи об'єктів адміністрування землекористування [63 с. 89;172], зокрема шляхом віднесення до об'єктів Державного земельного кадастру України масивів земель сільськогосподарського призначення [32, с. 163] й подальшого включення вже у 2022 році до об'єктів зазначеного кадастру також і меліоративних систем у контексті визначення масивів земель сільськогосподарського призначення, що обслуговуються такими системами [61, с. 139].

Технологічна складова відповідного процесу також створила умови для вирішення триваючої проблеми утримання й використання полезахисних лісових

смуг [86, с. 85; 96, с. 45], польових доріг тощо шляхом встановлення можливості ідентифікації таких об'єктів й забезпечення їх утримання землекористувачами або безпосередньо власниками.

Підсумовуючи викладене вище, слід констатувати, що категорія «масив земель сільськогосподарського призначення» є результатом еволюції системи об'єктів земельних відносин.

Встановлення на початку ХХ століття безальтернативної монополії державної власності на землю виключало необхідність чіткої диференціації правових режимів окремих частин поверхні землі, що були залучені у процес сільськогосподарського виробництва (практично усіх земель, що могли бути використані для відповідних потреб). У зв'язку з цим лише у кінці ХХ століття зі зміною економічної парадигми України, обумовленої переходом від адміністративно-командної до ринкової економіки, і диференціацією приватної, державної та колективної (комунальної) власності з подальшим перерозподілом земель із одночасною передачею їх у приватну та колективну власність постала необхідність більш чіткої індивідуалізації конкретних об’єктів земельних відносин, у тому числі і для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони [69, с. 148]. Як результат, положеннями прийнятого у 2001 році ЗК України було запроваджено дворівневу трьохелементну систему об’єктів земельних відносин.

Проте, процес приватизації земель сільськогосподарського призначення хоча і був стрімким, однак по суті йшлося про фрагментацію монолітних економічно обґрунтованих й інфраструктурно забезпечених земельних угідь сільськогосподарського призначення, що перебували у державній власності, на земельні ділянки з одночасним розмежуванням земель державної та комунальної власності. Крім того, проблема загострювалася відсутністю чітких механізмів приватизації земельних ділянок власниками земельних часток (паїв).

При цьому відповідний процес фрагментації у сутності призводив до внесення варіативних елементів у користування полями (що поділялися на багато земельних ділянок з їх передачею у приватну власність), а тому і до

розбалансування економічної складової системи землекористування, для забезпечення якої протягом досить тривалого часу формувалася сільськогосподарська інфраструктура (польові дороги, системи меліорації, лінійні об'єкти тощо). Адже за таких умов, незалежно від економічного потенціалу поля, телеологічно забезпеченого інфраструктурою, кожна його частина, складаючи земельну ділянку, могла використовуватися для різних потреб. У зв'язку з цим перші механізми приватизації земельних ділянок власниками земельних часток (паїв) передбачали можливість виділення власникам декількох ділянок «єдиним масивом», що являв собою одну земельну ділянку, площа якої дорівнювала сукупній площі ділянок, що підлягали виділу, і яка, у зв'язку з цим, могла використовуватися для однієї мети. Такий «єдиний масив» не являв собою самостійний об’єкт земельних відносин, позаяк ним виступала кінцево утворена ділянка, виділена як масив – сукупність земельних ділянок, що підлягали виділу. Тим не менше, це було першою спробою мінімізувати негативні наслідки фрагментації на етапі її поглиблення.

Водночас введення у 2015 році у понятійно-категоріальний апарат земельного законодавства України категорії «масив земель сільськогосподарського призначення», з подальшим поглибленням її розкриття законодавчими нововведеннями 2018 року, ознаменувало спробу оптимізації управління сільськогосподарськими угіддями в умовах завершального етапу земельної реформи, впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення й необхідності активному слідуванню принципам екологічної стійкості в умовах зміни клімату.

У такій ситуації на рівні положень чинного земельного законодавства України масив земель сільськогосподарського призначення почав розглядатися як сукупність земельних ділянок, а також фактично сільськогосподарської інфраструктури для їх обслуговування. У зв'язку з цим, подальше поглиблення розкриття правової природи масиву земель сільськогосподарського призначення може бути здійснено через визначення специфіки його правового режиму, зокрема і в можливому об’єктному ключі.

У цілому проведений аналіз дозволяє виокремити один базовий (причиновий) та два основних етапи становлення правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин.

Темпоральні межі причинового етапу охоплюють початок становлення відносин власності на землю у вихідній точці та здійснення земельної реформи на початку XX століття – у завершальній. У відповідний тривалий проміжок часу одночасно з формуванням правової системи держави здійснюється освоєння земель, відбувається їх привласнення та перерозподіл між різними соціальними класами, запроваджуються системи землевпорядкування і поглиблюється процес подрібнення землеволодінь зі зміною їх власників у силу соціально-політичних факторів, а також внаслідок вчинення різного роду правочинів. У цей період, з одного боку, відбувається юридичне укріплення прав власності та користування земельними ресурсами, а з іншого – виникають недоліки землекористування, зокрема такі, як вкраплення, вклинювання тощо. У кінці цього періоду створюються, по-перше, передумови для формування нормативної бази для ліквідації або ж мінімізації відповідних негативних явищ у землекористуванні, а, по друге, соціально-політичні передумови для подальшого поглиблення процесу фрагментації землеволодінь.

Другий період охоплює часовий відрізок з 20-х по 90-ті роки XX століття. У цей час на територіях, що обрамляються кордонами сучасної України, встановлюється й укріплюється монополія державної власності на землю (що юридично «монолітизує» земельні ресурси у межах країни), яка забезпечувалася спочатку приписами «Тимчасового положення про соціалізацію землі» від 19 березня 1918 року, схваленого Всеукраїнським з'їздом Рад, а згодом Земельним кодексом УСРР 1922 року. При цьому норми Кодексу присвячували увагу ліквідації недоліків землеволодінь, а тому частково спрямовувалися на забезпечення можливості використання земель у тому числі єдиним масивом. Також у цей період активно проводяться роботи із землеустрою та агроландшафтного будівництва (закладаються польові дороги, лісосмуги, меліоративні системи тощо). Саме в цей час формуються ландшафтно

(географічно) цілісні масиви земель як досить великі (відносно середнього розміру сучасної земельної ділянки сільськогосподарського призначення) частини земельних ресурсів з відповідними правовим та організаційним забезпеченням їх використання для єдиної мети.

Третій період розпочався у 90-ті роки XX століття і триває до теперішнього часу. Його особливістю є формування нормативно-правової бази регулювання земельних відносин, яка на ранніх етапах орієнтувалася на забезпечення приватизації земельних ресурсів (наслідком якої стало подрібнення землеволодінь і виникнення їх недоліків), а згодом – на створення умов для консолідації земель в умовах гармонізації приватних та публічних інтересів землеволодіння. При цьому у ході приватизації на рівні положень нормативно-правових актів, що регулювали відносини у сфері оформлення прав на землю, зокрема Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 квітня 1993 року № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23 квітня 1993 року, вже констатувалося існування недоліків землекористування як наслідку подрібнення землеволодінь.

У подальшому на рівні пункту 9 розділу X «Перехідні положення» ЗК України як спосіб мінімізації подрібнення землеволодінь у ході приватизації і забезпечення можливості їх консолідованого використання було визначено можливість виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) «єдиним масивом», що у подальшому отримало розвиток на рівні положень Закону України від 5 червня 2003 року № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Хоча при цьому самого визначення масиву законодавство чітко не містило.

Якісно нова стадія сучасного етапу становлення правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних

правовідносин розпочалася у 2015 році з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою», яким до Закону України «Про землеустрій» було введено визначення масиву. Відповідне правове регулювання було розширене положеннями Закону № 2498-VIII, яким, зокрема ЗК України було доповнено статтею 37-1, Закон України «Про оренду землі» статтею 8-2, а статтю 35 Закону України «Про землеустрій» новою частиною, і зазначені норми за нинішніх умов у сукупності виступають основними положеннями, що регулюють земельні відносини, які складаються з приводу формування масиву земель сільськогосподарського призначення, а також здійснення прав власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву. Відповідні законодавчі зміни орієнтовані на вдосконалення правил землекористування [87, с. 104] і забезпечення можливості консолідованого використання в сучасних умовах ландшафтно цілісних, із земельної та аграрної точок зору, земельних ресурсів для задоволення публічних та приватних інтересів землевласників та землекористувачів.

Водночас в якості подальшого вектору розвитку правової бази, присвяченої становленню правового забезпечення масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин, як визначається потребами практики, повинно виступати поглиблення правового режиму масиву в частині забезпечення прав землевласників та землекористувачів у межах масиву з урахуванням гармонізації публічних та приватних інтересів у сфері сільськогосподарського виробництва, а також гарантій вільного господарювання на землі.

На цьому етапі дослідження проведений аналіз дозволяє сформувати попереднє доктринальне визначення *масиву земель сільськогосподарського призначення* як *економічно доцільний консолідований об'єкт земельних правовідносин – сукупність земельних ділянок, а також земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об’єктами, об’єктами інженерної інфраструктури, ярами,*

заболоченими землями, іншими угіддями, що територіально (географічно) на місцевості локалізується як єдине, цілісне, телеологічно детерміноване й інфраструктурно забезпечене сільськогосподарське угіддя, обмежене природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо), що не наділене майновою об'єктоздатністю як цілісний, складний об'єкт правовідносин, у зв'язку з чим не може виступати об'єктом майнового обороту.

1.3. Юридична природа правового режиму масиву земель

Приступаючи до теоретичного розв'язання питання правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, слід насамперед відмітити, що термін «правовий режим» відносно активно вживається у джерелах земельного законодавства. При цьому подекуди відповідні положення безпосередньо оперують термінологічною одиницею «режим». Інші приписи нормативно-правових актів можуть прямо не використовувати відповідний термін, проте за своїм змістом розкривають правовий режим тієї чи іншої території або ж земельної ділянки.

Зокрема, ЗК України у статті 19 встановлює, що цільове призначення ділянки визначається її належністю до певної категорії земель, і водночас певним чином характеризує її правовий режим [52, ст. 19]. Статтею 22 ЗК України визначається склад земель сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги), пріоритет використання для виробництва сільськогосподарської продукції, а також особливості обороту таких земель [52, статті 22 та 23]. Хоча термін «правовий режим» тут прямо не вжито, наведені положення безпосередньо характеризують склад земель сільськогосподарського призначення, а також дозволені способи їх використання.

Своєю чергою, у статтях 83, 84, 86 ЗК України охарактеризовано у загальному вигляді правові режими для земель державної та комунальної власності, зокрема тих, що перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств, або розташовані в межах зон з особливим режимом використання (санітарні зони, охоронні зони, прибережні захисні смуги) [52, ст. 19]. Також, положення ЗК України передбачають встановлення, наприклад, правового режиму охоронних зон (стаття 112), зон санітарної охорони (стаття 113), санітарно-захисних зон (стаття 114), а також визначення зон особливого режиму використання земель (стаття 115) [52, статті 112, 113, 114, 115].

Таким чином, аналіз чинних вітчизняних нормативних актів свідчить, що у земельному законодавстві України категорія «правовий режим» використовується як прямо (шляхом безпосереднього зазначення такого терміну у конкретній правовій нормі), так і опосередковано – через встановлення певної категорії земель, їх цільового призначення, введення спеціальних обмежень та особливих способів охорони.

У той же час для правової доктрини характерний плюралізм підходів до розкриття сутності правового режиму [Див.: 12, с. 21–22; 24, с. 185–189]. У цьому зв'язку, як відмічає А. І. Лозовий у ході аналізу наукових присвячених цій тематиці досліджень, термін «режим» походить від французького слова *«regime»* або латинського *«regimen»* і позначає «управління», хоча при цьому у відповідних дослідженнях категорія «режим» також використовується у розумінні встановленого порядку чого-небудь, порядку регулювання суспільних відносин тощо [85, с. 14–15]. Також, посилаючись на праці інших дослідників у сфері права, Л. В. Вакарюк окреслює існуючі наукові підходи до розуміння правового режиму у межах яких він розглядається як невід’ємна якість влади, як сукупність правових актів, сукупність нормативно-правових приписів та юридично визначених прав й обов'язків тощо [Див.: 12, с. 21–22].

У цілому ж категорія «правовий режим» відноситься до сфери правового регулювання [12, с. 23; 105, с. 20] або ж, інакше кажучи, до механізму впливу положень земельного права України на суспільні відносини [90, с. 189].

У сучасних юридичних дослідженнях загалом склалося декілька основних наукових підходів до розкриття природи правового режиму. В якості одного з них виступає підхід, у межах якого правовий режим визначається як система або ж сукупність правових норм, які регламентують суспільні відносини. Зокрема О. С. Комарова, визначає правовий режим земельних ділянок у цілому як систему правових норм, посередництвом яких визначаються підстави та порядок виникнення, зміни та припинення права власності або права користування земельними ділянками, а також запроваджуються юридичні гарантії захисту таких прав і водночас використання відповідних об'єктів у межах основного цільового призначення [62, с. 383]. Іншими словами, правовий режим у такому аспекті являє собою, як про це зазначає О. Г. Бондар, сукупність визначених законом умов реалізації прав власності на землі [5, с. 6].

Схожим чином, проте з акцентом на об'єкт і певною мірою результат впливу правового режиму, А. М. Мірошниченко розглядає останній як встановлений нормами права порядок поведінки осіб відносно земель [106, с. 343].

Крім того, у сучасних юридичних дослідженнях також можна зустріти підхід, у межах якого правовий режим визначається, зокрема, як особливий стан правової врегульованості суспільних відносин, що виникають стосовно об'єкта, який має матеріальну або нематеріальну форму, або ж стосовно процесу діяльності чи іншого предмету впливу [182, с. 91–92]. У цьому ключі В. В. Носік визначає правовий режим земель, зокрема, як законодавчо забезпечений стан суспільних відносин, у якому визнані в суспільній свідомості і виражені в Конституції України та інших законах соціальні цінності, свободи, рівності і справедливості втілюються у сфері використання та охорони землі та інших природних ресурсів шляхом здійснення гарантованих державою суб'єктивних прав на землю (земельні ділянки) на основі вільного, рівного, справедливого доступу до використання землі як об'єкта права власності і основного національного багатства Українського народу у межах території України, виконання органами державної влади і місцевого самоврядування функцій і

повноважень у сфері адміністрування земельних відносин з додержанням принципу верховенства права, пропорційності, мирного володіння майном, цільового призначення і функціонального використання земель, балансу суспільних і приватних інтересів, законності, юридичної відповідальності з метою забезпечення громадянської злагоди на землі України [115, с. 149].

Однак, найбільш поширеним в сучасних умовах залишається науковий погляд до визначення природи правового режиму, теоретичні положення якого дозволяють охарактеризувати правовий режим з «інструментальної» точки зору, що визначається, зокрема, фокусом на «методологічних» характеристиках режиму. Укріплюючи основоположне значення норм земельного законодавства України у регулюванні суспільних відносин, що складаються з приводу земельних ресурсів, цей підхід акцентує увагу на інструментальних властивостях нормативних положень, зокрема на способах правового впливу, які втілюються у нормах земельного права [90, с. 189]. Тому, у рамках аналізованого підходу правовий режим визначається як сукупність правових засобів, за допомогою яких положення земельного права України спричиняють вплив на суспільні відносини, і така сукупність у зв'язку з комбінаторикою відповідних інструментів у межах нормативних положень визначає особливий порядок правового регулювання суспільних відносин [15, с. 169; 21, с. 31; 31, с. 45; 66, с. 29; 123, с. 249; 182, с. 92], або ж, інакше кажучи, порядок впливу положень земельного права на учасників відносин, що складаються стосовно земельних ресурсів, у тому числі земельних ділянок.

Вважаємо, що окреслений науковий підхід до визначення правового режиму земель в інструментальному ключі, тобто як комбінації засобів, способів та заходів регулювання земельних відносин, наразі відзначається найбільшою науковою та практичною цінністю. Адже, з наукової точки зору такий підхід дозволяє розглядати правове регулювання в аспекті мети і засобів її досягнення. У той же час в практичному вимірі він дає можливість забезпечувати найбільш повну оцінку земельних відносин, що підлягають правовому регулюванню, і обирати найбільш ефективні засоби досягнення мети такого регулювання.

Характеризуючи правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення з урахуванням викладеного вище, варто передусім звернутися до диференціації земельно-правових режимів [90, с. 190] як основи його більш глибокого наукового розгляду.

У цілому сучасна правова доктрина виділяє такі види правових режимів за їх юридичною природою, як: режими правових станів, правові режими територій, правові режими обігу предметів матеріального світу (або ж у цілому об'єктів суспільних відносин), правові режими окремих видів діяльності [103, с. 453], а також правові режими об'єктів [80, с. 307; 120, с. 32; 182, с. 92].

Водночас, як вбачається, при розгляді піднятої проблеми крізь призму масиву земель сільськогосподарського призначення, зокрема як об’єкта земельних правовідносин, його правовий режим може розглядатися певною мірою в аспекті кожного із зазначених розумінь, адже як показують сучасні дослідження, спроба розгляду правового режиму, серед іншого, через процес або ж діяльність так чи інакше демонструє їх зв'язок з певним матеріальним або нематеріальним об'єктом [182, с. 92], не кажучи вже про те, що при аналізі особливостей правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу певного об'єкта, саме властивості останнього детермінують весь ракурс наукового розгляду. Як результат, окремі правові режими у ході їх дослідження можуть бути охарактеризовані одночасно як режими об'єктів та діяльності, або ж як режими об'єктів та їх обігу. Більше того, особливості правового регулювання обігу певних об'єктів часто виступають наслідком юридичних властивостей таких об'єктів, а тому і проявом специфіки їх правового режиму.

У зв'язку з цим з гносеологічної точки зору питання юридичної природи конкретного правового режиму у сутності є питанням ракурсу дослідження, тобто фокусу наукового аналізу, наприклад, чи досліджується правовий режим з точки зору виключно об'єкта земельного правовідношення або ж з точки зору певної діяльності чи порядку вчинення юридично важливих дій стосовно такого об'єкта, а також детермінант запровадження законодавцем особливого порядку правового регулювання конкретних земельних відносин.

Для прикладу масив земель сільськогосподарського призначення можна розглядати у тому числі і в аспекті певного юридичного стану, зокрема стану агроландшафтної локалізованості земельних ділянок як складових масиву [90, с. 191]. Однак водночас агроландшафтна локалізованість є ознакою масиву як об'єкта земельних правовідносин, втрата якої, як вбачається, повинна призводити до припинення існування самого масиву як об'єкта земельних правовідносин. Крім того, на відміну, зокрема, від правового режиму, наприклад, воєнного стану, який характеризується тимчасовістю, єдність земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення є перманентною. Саме тому розгляд правового режиму масиву посередництвом правового стану не здатний повною мірою розкрити його особливості [90, с. 191], зокрема ураховуючи «статичний» характер і природу зв'язку з об'єктом правовідносин. У такому разі логічніше вести мову про правовий режим об'єкта, а не стану.

Водночас земельні ділянки у межах масиву, будучи «частиною земної поверхні» згідно з їх визначенням (див. статтю 79 ЗК України) [52, ст. 79],являють собою певну територію, тобто також виступають різновидом «територіальних об’єктів», однак більш чіткого рівня визначеності. У цьому зв’язку правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення видається за можливе розглядати в якості режиму певної території. Однак, при цьому не можна не зважати на ту обставину, що навіть за такого нормативно-правового підходу мова йде все ж таки про об'єкт земельних відносин [90, с. 191].

Зі складнощами зіштовхується розгляд правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення посередництвом конструкції правового режиму певного виду діяльності. Адже, якщо мова йде про масив земель, який перманентно згідно з самим визначенням має «сільськогосподарське призначення» і який являє собою сукупність земель «сільськогосподарського призначення», то, у такому випадку, цільове призначення відповідного об'єкта та його складових є очевидним. Ба більше, у ході аналізу особливостей діяльності окремих видів суб’єктів сільськогосподарського виробництва, зокрема агрохолдингів або фермерських господарств, у фокус уваги все одно, як правило,

включається, серед іншого, майнова основа їх діяльності [90, с. 191] або ж, як зазначають В. М. Єрмоленко [47, с. 65–66] та А. М. Статівка [Див.: 165, с. 142], правовий режим майна, яке використовується відповідними суб’єктами у ході здійснення визначеного виду сільськогосподарського виробництва. В аспекті здійснення сільськогосподарського виробництва на земельних ділянках масиву земель сільськогосподарського призначення таким майном виступатимуть відповідні земельні ділянки, що у сукупності складають масив. Тобто все одно мова йде про об'єкт земельних правовідносин.

Зважаючи на викладене вище, а також ураховуючи ту обставину, що особливості правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок у межах масиву, визначені положеннями Закону № 2498-VIII [139], детерміновані специфікою масиву як об'єкта земельних відносин, а також агроландшафтними особливостями території масиву, правовий режим масиву слід охарактеризувати як об’єктний або ж об’єктно-територіальний. І в цій частині розгляд зазначених вище положень земельного законодавства України досить чітко демонструє нетиповість і навіть певною мірою унікальність досліджуваного правового режиму [90, с. 191–192].

Особливості або навіть унікальність досліджуваного правового режиму у цій частині підкреслюють його характеристикою, яку можна назвати «консолідацією», що особливо підсвічується у контексті режимів складних речей, різновидом яких виступає режим цілісних майнових комплексів, що умовно має «дискретний» характер [90, с. 192].

У земельно-правовому аспекті питання змісту правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення набуває практичного значення, адже порядок правового регулювання відповідних земельних відносин безпосередньо пов'язується з використанням земельних ресурсів у межах масиву, їх охороною, а також забезпеченням балансу між приватними та публічними інтересами і навіть, як справедливо стверджує А. М. Статівка, балансу всередині публічного інтересу, що проявляється в узгодженні державних і регіональних (місцевих) інтересів

[166, с. 48]. Тобто питання консолідації земель (частиною якого виступає юридична конструкція «масив земель сільськогосподарського призначення»), як зазначають І. В. Ігнатенко та Д. В. Федчишин, пов'язується з втручанням у правове регулювання обігу земельних ресурсів, що, своєю чергою, вимагає дотримання балансу між економічними інтересами агробізнесу, які мають приватний характер, та, зокрема, публічними інтересами, що втілюються у необхідності забезпечення раціонального та сталого використання земельних ресурсів [54, с. 402].

Необхідність чіткого визначення правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення зумовлена низкою факторів. Насамперед, як ми встановили, такий масив поступово набуває значення важливого компонента процесу сільськогосподарського виробництва, а тому, ураховуючи поширення відповідної форми умовного об'єднання земельних ділянок у відповідному процесі, масиви земель сільськогосподарського призначення починають відігравати важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки країни і водночас реалізації її економічного потенціалу, зокрема ураховуючи економічні результати й рівень підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва внаслідок цільового використання не окремих земельних ділянок, а всього масиву з його сільськогосподарською інфраструктурою.

За таких умов, особливості використання, обмеження та охорони таких масивів, передусім, пов’язані із реалізацією суспільних інтересів, а отже потребують комплексного правового регулювання. Крім того, сучасний стан трансформації земельних відносин, викликаний відкриттям ринку землі, інтеграційними процесами та змінами, що відбуваються в аграрному секторі та державі загалом, потребує системного дослідження та оновлення підходів до визначення структурних елементів правового режиму земель сільськогосподарського призначення у цілому і взаємозв’язків між ними. При цьому варто також зважати і на результати втілення у життя концепції децентралізації, що значною мірою торкнулася сфери управління земельними ресурсами, а також на пануючу протягом тривалого часу у земельному праві

думку, згідно з якою, як зазначає А. М. Статівка, застосування для упорядкування земельних відносин приватно-правових методів не свідчить про послаблення ролі держави у регулюванні таких відносин [169, с. 234].

Розкриттю змісту конкретного правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення в його системному складі, зокрема і через усю існуючу побудовану систему земельно-правових режимів сприяють положення Закону № 2498-VIII[139].

Найперше слід відзначити внесення Законом змін до ЗК України шляхом доповнення його окремою статтею 37-1.

Стаття складається із дев'яти частин, що переважно присвячені питанням вчинення юридично важливих дій стосовно земельних ділянок, розташованих у *«масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив»*. При цьому як свідчить сама назва статті, що узгоджується з визначенням масиву земель сільськогосподарського призначення, полезахисні смуги обмежують масив. З наведеного слідує, що вони не є частиною масиву, а тому можуть мати інший окремий правовий режим, у той час як сам масив охоплює, серед іншого, і землі під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, незалежно від того, чи охоплюються вони земельними ділянками або ж ні.

Передусім частиною першою статті 37-1 ЗК України встановлюється право власників земельних ділянок у масиві користуватися ними для сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких ділянок [139]. У цьому простежується намір забезпечення телеологічної цілісності масиву, тобто збереження можливості його використання для однієї мети.

Відповідними змінами також запроваджено можливість обміну земельними ділянками у межах масиву (частина друга статті 37-1), а також правами користування під час дії договорів оренди (частина третя статті 37-1) [139]. У такий спосіб забезпечується можливість формування географічного

(агроландшафтного) «ядра масиву» для його використання для конкретної мети одним чи декількома власниками ділянок зі збереженням можливості інших власників чи користувачів використовувати інші частини масиву для інших потреб. Інакше кажучи, ця норма дає змогу комбінувати права користування земельними ділянками у такий спосіб, щоб забезпечити можливість використання одним або декількома власниками чи користувачами окремої відносно цілісної частини масиву для сільськогосподарського виробництва і водночас забезпечити іншим власникам чи користувачам спромогу задовольняти свої потреби іншою частиною масиву, уникаючи таких проблем землекористування як «черезсмужжя», «вкраплення» тощо.

Частиною четвертою статті 37-1 ЗК України введено поняття *«істотна частина масиву»*, яка складає 75 відсотків усіх земель масиву і право користувача істотною частиною на укладення договору оренди (суборенди) з власниками (користувачами) іншої частини масиву [139]. Тобто у такий спосіб фактично конкретизовано попереднє нормативне положення й визначено «центр консолідації» земельних ділянок масиву, яким виступає істотний землекористувач.

Важливим виступає положення частини п’ятої аналізованої статті ЗК України, яким фактично конкретизується правовий режим земельних ділянок державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до ділянок масиву (крім польових доріг, що обмежують масив) [139]. По-перше, з аналізованого положення слідує, що йдеться все ж таки про *«земельні ділянки під польовими дорогами»*, які при цьому є частиною масиву на відміну від елементів, які обмежують масив, тобто *«польових доріг, що обмежують масив»*. Такі ділянки передаються в оренду власникам суміжних ділянок масиву, проте за умови доступу до них інших власників масиву [139].

По-друге, з точки зору правового режиму у цьому випадку йдеться про поширення правового режиму земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення на земельні ділянки під дорогами для використання ділянок масиву за цільовим призначенням. При цьому передача

таких ділянок в оренду за наведених умов, вочевидь, спрямована на персоналізацію відповідального за відповідну частину лінійного об'єкта власника (користувача) ділянки масиву. При цьому передача таких ділянок в оренду відбувається поза конкурсом. Однак, як слідує з частини шостої статті 37-1 ЗК України земельні ділянки під польовими дорогами (крім польових доріг, що обмежують масив) можуть використовуватися як для проходу (проїзду), так і для сільськогосподарського виробництва [139]. Системний аналіз частин п’ятої та шостої статті 37-1 ЗК України дозволяє стверджувати про варіативний елемент у правовому режимі ділянок під польовими дорогами, розміщеними всередині масиву, який полягає у можливості їх використання для сільськогосподарського виробництв у разі, якщо інші власники та користувачі ділянок масиву не потребують цього, а це переважно ситуація «істотного користування» відповідною частиною масиву одним чи одразу декількома власниками чи користувачами для однієї мети.

Частина сьома статті 37-1 ЗК України встановлює можливість передачі в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, проте за умови збереження їх цільового призначення [139], що спрямовано на забезпечення збереження агроландшафтних контурів масиву, а тому і його географічної цілісності.

Частиною восьмою аналізованої норми констатується можливість зміни меж земельних ділянок в контурах масиву при подальшій консолідації земель, а частина дев'ята обмежує дію усієї статті використанням ділянок для сільськогосподарського виробництва [139], тобто телеологією реалізації права використання та розпорядження земельними ділянками у межах масиву.

Змінами, внесеними Законом № 2498-VIII до ЛК України, виключено поширення правового режиму лісів на землі під полезахисними лісовими смугами [139], що орієнтовано на поширення на такі смуги правого режиму сільськогосподарського використання, проте з обмеженнями, запровадженими частиною сьомою статті 37-1 ЗК України.

Змінами до статті 25 Закону України «Про меліорацію земель» на власників (користувачів) меліорованих земель було покладено також обов'язок забезпечити цілісність використання масиву земель сільськогосподарського призначення, а також визначено порядок розрахунків за використання меліоративних систем між власниками земельних ділянок у межах масиву [139]. Ці зміни саме у цьому законодавчому акті, вочевидь, орієнтовані на розвиток меліоративних систем для охоплення ними усієї площі конкретних масивів, а не їх частини. Однак це ж підштовхує до думки, чому масив земель сільськогосподарського призначення розкривається через найбільш поширену комбінаторику, тобто як сукупність земельних ділянок, адже, ураховуючи його склад, який включає, серед іншого, польові дороги, цілком закономірно, а також зважаючи на меліоративні аспекти використання масиву він може складатися і з однієї великої земельної ділянки, утвореної, наприклад, шляхом об'єднання усіх ділянок масиву в одну.

Змінами, внесеними Законом № 2498-VIII до Закону України «Про землеустрій», останній було доповнено визначенням зрошувального (осушувального) масиву як різновиду масиву земель сільськогосподарського призначення у межах якого існують функціонуючі меліоративні системи або щодо якого проводиться гідротехнічна меліорація. Також відповідними змінами визначено порядок проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення [139].

При цьому відносно великий масив змін було внесено до Закону України «Про оренду землі», який доповнено статтею 8-2, положення якої у сутності розвивають статтю 37-1 ЗК України і визначають конкретний порядок набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення. Принципово важливим є, зокрема, наділення користувача істотною частиною масиву переважним правом оренди земельних ділянок у межах масиву. Крім того, усі зміни до Закону України «Про оренду землі» стосуються укріплення прав істотного землекористувача для забезпечення ефективного використання масиву, а також порядку укладення договорів між власниками (користувачами) земельних ділянок у межах масиву й

проведення розрахунків у зв'язку з групуванням прав користування у межах останнього [139].

Разом з тим слід також відмітити зміни, внесені Законом № 2498-VIII до Закону України «Про Державний земельний кадастр», якими визнано необхідність внесення до Кадастру відомостей про масив земель сільськогосподарського призначення (назва, код, номер, опис межі та угідь, контури угідь, площі, відомості про земельні ділянки масиву тощо) [139]. Саме ці зміни забезпечили визнання масиву земель сільськогосподарського призначення в якості об'єкта державного земельного кадастру України» [61, с. 36].

Водночас в аспекті викладеного вище необхідно відмітити, що незважаючи на відповідні законодавчі модифікації, які торкнулися ЗК України та Закону України «Про оренду землі» чинними положеннями частини третьої статті 2 ЗК України в якості об'єктів земельних відносин продовжують визнаватися «землі в межах території України», а також «земельні ділянки й права на них» [52, ст. 2], тобто констатується збереження «триоб’єктної» системи земельного законодавства.

Проаналізовані нормативні положення свідчать про так звану дуалістичну і при цьому дворівневу правову природу масиву земель сільськогосподарського призначення.

За такого стану, кожна земельна ділянка у межах масиву сільськогосподарського призначення виступає окремим самостійним об’єктом земельних відносин з властивим їй загальним режимом земель сільськогосподарського призначення. Однак при цьому розташування такої ділянки у межах відповідного агроландшафтного блоку – масиву, модифікує відповідний правовий режим шляхом наділення власників та користувачів зазначених ділянок додатковими суб’єктивними правами та покладення на них суб'єктивних обов'язків, тоді як здійснення таких прав дозволяє найбільш ефективно використовувати не лише належні їм земельні ділянки, проте також і усю інфраструктуру масиву для досягнення єдиної сільськогосподарської мети. Ця обставина виступає свідченням того, що сам факт розташування земельної

ділянки у межах масиву, а також подальше формування у його межах істотного землекористувача формує специфічний правовий режим усього масиву як сукупності земельних ділянок.

Інакше кажучи, це вносить у правовий режим сукупності земельних ділянок нові ознаки та особливості, внаслідок чого правовий режим такої сукупності не являє собою суму поєднання правових режимів відповідних ділянок, а виводить правовий режим і ділянок, і їх сукупності у цілому на новий рівень.

У такий спосіб масив виконує функцію структуроутворюючого елементу земельних правовідносин, у межах яких реалізуються права на оренду, суборенду, обмін ділянками та встановлення сервітутів. І у зв'язку з цим зазначена специфіка досліджуваного правового режиму, а саме його інтегративний характер, визначає інші його аспекти [90, с. 193].

Як відомо, усі правові режими можна умовно поділити на загально-забороняючі та загально-дозволяючі [71, с. 110]. І водночас, як зазначається у сучасних наукових дослідженнях, правовий режим являє собою особливе поєднанням способів, типів і методів правового регулювання, що характеризує атмосферу функціонування правовідносин [104, с. 641–642]. При цьому в якості основних способів правового регулювання суспільних відносин виступають дозволи, заборони та позитивні зобов'язування [15, с. 170; 21, с. 31; 101, с. 62]. Крім того, як зазначає Д. Д. Коссе, як правило, у рамках конкретного правового режиму домінуючого значення набуває один із відповідних способів, що, своєю чергою, детермінує природу усього режиму [66, с. 29].

Ураховуючи зазначене та інтегративну природу правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, останній слід у цілому охарактеризувати, між іншим, посередництвом режиму земельних ділянок сільськогосподарського призначення як складових частин масиву, який, як відомо, має загально-дозвільний характер. Іншими словами, землевласники та землекористувачі у межах масиву, виступаючи одночасно учасниками майнового обороту, наділені можливостями вчиняти будь-які юридично важливі дії

стосовно відповідного майна, які не заборонені законом і водночас не порушують суб'єктивних прав інших учасників земельних відносин. Це являє собою базову характеристику досліджуваного правового режиму [90, с. 193].

Визначення інших особливих аспектів досліджуваного юридичного феномену також повинно передбачати урахування інтегративної природи правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. Інакше кажучи, у ході наукового аналізу підлягають врахуванню особливості правового режиму земельних ділянок, розташованих у межах масиву, що визначаються, власне, перебуванням таких ділянок у масиві. У зв'язку з цим відповідний науковий аналіз завжди набуватиме корелятивного або порівняльного забарвлення, оскільки встановлення особливостей правового режиму земельної ділянки у межах масиву можливе лише в аспекті урахуванням правового режиму ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться поза масивом. І хоча саме введення категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» у понятійно-категоріальний апарат земельного права вже саме по собі створює підґрунтя для питання, чи залишаються на території України земельні ділянки, які перебувають поза межами масивів земель сільськогосподарського призначення, тим не менше відповідний науковий аналіз все ж таки можна проводити з урахуванням, так би мовити, родової, тобто найбільш загальної для правового режиму земельної ділянки сільськогосподарського призначення конструкції, яка визначена положеннями чинного земельного законодавства України [90, с. 193].

Окреслене отримує підтвердження у контексті одного з найбільш поширених поділів правових режимів на преференційні, тобто пільгові, та обмежувальні, тобто дискримінаційні [20, с. 125].

Однак, знову ж таки, приймаючи до уваги інтегративний характер правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення у цілому, у такому разі, окреслюється ще одна специфічна особливість впливу правового режиму масиву на правові режими ділянок, які входять до складу масиву, в якості

якої (особливості) виступає змінюваність у динамічному ключі, тобто здатність зазнавати змін в залежності від зовнішніх обставин.

Окреслене отримує прояв, зокрема у тому, що, з одного боку, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву, у зв'язку з отриманням відповідного правового статусу набуває певні переважні суб’єктивні права відносно інших землевласників та землекористувачів у межах масиву [90, с. 193], у той час, як на останніх відповідно можуть покладатися додаткові обмеження, у тому числі у формі обов'язку врахувати переважні права «істотного землекористувача» у ході вчинення правочинів щодо відповідних земельних ділянок [91, с. 120; 95, с. 192]. Проте, з іншого боку, у процесі динаміки відповідних відносин сам носій правового статусу істотного землекористувача може втратити відповідний статус у зв'язку з його набуттям іншим землевласником або землекористувачем у межах масиву. Іншими словами, власник земельної ділянки або землекористувач, який не мав такого статусу, у подальшому у ході економічної сільськогосподарської діяльності та посередництвом вчинюваних правочинів може набути такий правовий статус, а тому і суб’єктивні переважні права. Однак, згодом він може втратити такий правовий статус на користь іншого землевласника або землекористувача у межах масиву, у зв'язку з чим вже така особа стане носієм відповідних суб'єктивних прав. Звідси випливає і те, що преференційність (пільговість) та обмеженість (дискримінативність) у ході динаміки земельних відносин може стосуватися різних земельних ділянок масиву [90, с. 194], а тому і різних землевласників та землекористувачів, проте у цілому у межах самого масиву природа такого режиму залишається переважно однорідною.

Варто ще раз наголосити, що об’єктом правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення є матеріальне благо – конкретні земельні ділянки у їхньому цілісному взаємозв’язку.Утім, як зазначає Ю. Є. Ходико, правові режими за своєю природою є складними регулятивними комплексами, що дають можливість впливати на поведінку учасників суспільних відносин [177, с. 131]. Право як регулятор не впливає безпосередньо на землю як природний

об’єкт, а лише через встановлення особливого порядку поведінки суб’єктів, які реалізують свої права та обов’язки щодо земельної ділянки і, у ширшому вимірі, масиву. Отже, правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення характеризує цей об’єкт не стільки з позиції його фізичних чи природних властивостей, скільки з точки зору особливого порядку регламентації правовідносин між суб’єктами з приводу землі у межах такого масиву. Таким чином, правовий вплив у сфері масиву земель сільськогосподарського призначення виражається, поміж іншого, через систему суб’єктивних прав та юридичних обов’язків, які закріплюються за учасниками правовідносин. Обсяг та характер таких прав і обов’язків залежить від особливостей самого масиву як комплексного об’єкта, від взаємного розташування та правового статусу окремих ділянок, а також від виду та специфіки земельних правовідносин, що виникають у його межах [23, с. 42]. Звідси випливає, що безпосереднім об’єктом правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступають не самі земельні ділянки як матеріальні блага, а земельні відносини, що складаються між суб’єктами з приводу використання, розпорядження та охорони таких земель. Це черговий раз підкреслює двоєдину природу досліджуваного явища: з одного боку, масив є конкретним матеріальним об’єктом (сукупністю земельних ділянок), з іншого – його правовий режим проявляється через порядок регулювання відносин, що складаються з приводу земельних ділянок, розташованих у межах масиву, а також відповідних несільськогосподарських угідь.

Таким чином, можна дати загальну характеристику правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, виходячи з того, що він становить порядок регламентації відносин між суб’єктами земельного права з приводу використання і розпорядження землею у межах масиву. У розгорнутому вигляді він являє собою комплексну систему правових засобів, що визначає межі здійснення суб’єктивних прав і обов’язків, встановлює баланс приватних і публічних інтересів, та забезпечує ефективність використання земель сільськогосподарського призначення як єдиного цілого.

Підводячи підсумок під викладеним вище, слід зазначити, що правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення становить особливу юридичну конструкцію, яка покликана забезпечити впорядкування земельних відносин у межах просторово визначеної сукупності ділянок. Його головною метою є створення належних умов для подолання надмірної фрагментації земельних угідь, підвищення ефективності їх використання та збереження інфраструктурної й господарської цілісності земель як основи сільськогосподарського виробництва у межах певних агроландшафтних блоків відповідно до існуючого стану планування сільськогосподарської інфраструктури.

Специфікою правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступає його інтеграційно-консолідуючий характер, який полягає, з одного боку, у тому, що сам факт перебування земельної ділянки у межах масиву укріплює режим її сільськогосподарського використання або поширює на неї такий режим (наприклад, у випадку з земельними ділянками під польовими дорогами), а з іншого – консолідація в учасника земельних правовідносин прав користування земельними ділянками для реалізації єдиної мети забезпечує додаткові можливості використання сільськогосподарської інфраструктури масиву для досягнення цієї мети, що у цілому забезпечується шляхом наділення власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву додатковими суб’єктивними правами і покладенням на них додаткових суб’єктивних обов'язків, реалізація та виконання яких дозволяє здійснювати групування прав використання відповідних ділянок (шляхом їх передачі) у спосіб, що забезпечує найбільш ефективне використання усієї сукупності ділянок. У такий спосіб відбувається екстраполяція правового режиму масиву на окремі його складові з посиленням економічної ефективності використання елементів масиву, об'єднання права користування яких для досягнення єдиної мети відкриває можливості посилення такого об'єднання і найбільш ефективного використання додаткових можливостей інфраструктури масиву.

У зв'язку з викладеним вище, *правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення* слід розглядати як *запроваджену положеннями земельного законодавства України систему спеціальних правових засобів та організаційно-правових механізмів, спрямованих на регулювання земельних відносин з метою підвищення економічної та екологічної ефективності використання та охорони сукупності земельних ділянок, які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, що реалізується, зокрема, шляхом наділення власників та користувачів відповідних земельних ділянок суб'єктивними правами і покладення на них суб'єктивних обов'язків спрямованих на створення умов для консолідованого використання та охорони таких ділянок.*

Водночас об'єктно-територіальний характер правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення з урахуванням сформованих вище висновків, а також зважаючи на положення Закону № 2498-VIII, що на цьому етапі стали предметом попереднього наукового аналізу, дозволяють окреслити вектор подальшого наукового пошуку особливостей досліджуваного правового режиму.

Передусім йдеться про визначення специфіки формування масиву як об'єкта земельних відносин, тобто набуття ним відповідних властивостей, які призводять до «активізації» відповідного режиму. Адже, як відомо, в окремих випадках земельне законодавство України встановлює необхідність реалізації певних юридичних процедур як умови визнання частини земної поверхні в якості об'єкта визначеного виду у юридичному сенсі. Прикладом цього виступає земельна ділянка, визначення якої закріплено у частині першій статті 79 ЗК України [52, ст. 79], з якого прямо слідує необхідність реалізації, принаймні, процедури визначення меж ділянки для набуття нею статусу «земельної ділянки» у розумінні ЗК України. Наявність або відсутність відповідних процедурних особливостей стосовно масиву підлягає більш глибокому науковому розгляду.

Ще однією особливостю досліджуваного правового режиму, як вбачається, виступає суб'єктний склад земельних правовідносин, що складаються з приводу

масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, розташованих у його межах. Прямим свідченням цього виступає введення у конструкцію таких відносин відповідними змінами земельного законодавства України фігури істотного землекористувача.

Крім того, відповідні законодавчі зміни безпосередньо торкнулися прав та обов'язків учасників земельних правовідносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, розташованих у його межах, зміст яких також визначає специфіку досліджуваного правового режиму.

Ураховуючи зазначене, саме на розгляді окреслених аспектів піднятої проблеми необхідно зосередити подальшу увагу у ході наукового дослідження.

Висновки до розділу 1

1. Категорія «масив земель сільськогосподарського призначення» вводилася в понятійно-категоріальний апарат земельного права України у два етапи: спочатку в 2015 році посередництвом закріплення визначення масиву на рівні положень Закону України «Про землеустрій», а згодом у 2018 році шляхом внесення змін до ЗК України, а також Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», якими фактично було визначено основи правового режиму масиву шляхом встановлення порядку його формування, а також реалізації прав розпорядження та користування земельними ділянками в межах масиву їх власниками та користувачами.

2. Трьохелементна система об'єктів земельних відносин, яка включає «землі», «земельні ділянки» та права на них, у цілому охоплює практично весь можливий діапазон земельних об'єктів, що можуть бути включені у предмет правового регулювання земельного законодавства України. У зв'язку з цим, усі

інші об'єкти лише деталізують відповідну систему у межах конкретної мети правового регулювання земельних відносин.

3. В умовах монополії державної власності на землю, що існувала у XX столітті на території, яка охоплюється кордоном сучасної України, не існувало потреби у фрагментації земельних ресурсів на окремі ділянки, у зв'язку з чим введення останніх у систему об'єктів земельних відносин стало результатом запровадження плюралізму форм власності на відповідні блага, що відбулося у кінці відповідного історичного періоду.

4. У першій варіації визначення масиву земель сільськогосподарського призначення 2015 року такий (масив) розглядався, зокрема, як *«сукупність земель та земельних ділянок»*. Подальшими законодавчими змінами з визначення було вилучено слова *«земель та»*, що підкреслювало орієнтацію законодавця на юридичну чіткість елементного складу масиву, який охоплює саме земельні ділянки, а не відносно абстрактні «землі».

5. У контексті доктрини об'єктів земельного права актуальний нормативно-правовий підхід до визначення масиву земель сільськогосподарського призначення, що отримав відображення в абзаці восьмому частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій», характеризує масив земель сільськогосподарського призначення як умовну сукупність земельних ділянок та доріг, меліоративних систем (їх частин), лінійних об'єктів тощо, що використовуються для обслуговування відповідних земельних ділянок, які при цьому обмежені природними елементами, що надає такій сукупності автономізованого в частині використання характеру.

6. Нормативно визначені ознаки масиву земель сільськогосподарського призначення не укладаються у традиційне юридичне розуміння конструкції об'єкта майнового обороту у зв'язку з відсутністю у масиву таких ознак економічно оборотоздатного майна як існування прав на відповідний об'єкт та оборотоздатність як можливість його передачі у власність чи користування, що, однак, не виключає наявності у масиву ознак земельно-правової об'єктоздатності у цілому.

7. Земельно-правова об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення визначається його «територіальними» ознаками, посередництвом яких він може бути ідентифікований в натурі на місцевості, що, своєю чергою, дозволяє поширити правовий вплив на суб'єктів земельного права, які вступають у правовідносини з приводу відповідної території або її частин, що, власне, і забезпечує можливість поширення окремого правового режиму на відповідну поверхню землі, а тому і учасників таких відносин.

8. Масив земель сільськогосподарського призначення є різновидом «території» як об'єкта земельних відносин, який, конкретизуючи певною мірою такий об'єкт земельного права, як «земля», займає у відповідній об'єктній системі земельного права юридичне місце між «землями» та «земельними ділянками».

9. Протягом усієї історії розвитку людства земельні ресурси ставали причиною виникнення не лише правовідносин стосовно володіння та користування відповідними благами, проте також і утвердження публічної влади. Водночас перманентною проблемою, що характерна відносинам з використання земель, яка перешкоджала їх раціональному використанню виступало «черезсмужжя».

На територіях, що охоплюються сучасними кордонами України, відповідна проблема землекористування стала особливо гострою у XVIII–XIX століттях, однак у XX столітті вона була значною мірою вирішена внаслідок встановлення монополії державної власності на земельні ресурси.

10. Розвиток ринкових відносин, що розпочався в кінці XX століття, а також розподіл земель у рамках диференціації приватної, державної та комунальної власності спричинили виникнення великої кількості земельних ділянок сільськогосподарського призначення на раніше «монолітних» в аспекті фактичного цільового використання сільськогосподарських територіях, що, своєю чергою, пов'язувалося з виникненням таких негативних явищ у землевпорядкуванні як «шахматка», «вкраплення», «вклинювання» земельних ділянок тощо, які перешкоджали раціональному найбільш ефективному в економічному плані використанню відповідних земельних ресурсів.

11. Масштаб проблеми фрагментації сільськогосподарських угідь став зрозумілим вже у 2000-х роках, а на її часткове вирішення спрямовувалися, серед іншого, положення Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», які передбачали передачу власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок «єдиним масивом», зокрема якщо йшлося про передачу декількох земельних ділянок одній особі або виділення земельних ділянок кільком особам одночасно, які при цьому планували використовувати їх з єдиною метою. У такий спосіб було застосовано мінімально можливий спосіб зменшення масштабів фрагментації сільськогосподарських угідь.

12. Сучасними детермінантами запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступають такі фактори, як: юридична фрагментація земель сільськогосподарського призначення; порушення географічної цілісності інфраструктури землекористування; зниження економічної ефективності сільськогосподарського виробництва та активний розвиток систем кадастрового обліку земель (що дозволив запровадити юридичні механізми формалізації (легітимації) масиву в умовах сучасного рівня розвитку інформаційних технологій).

13. Правова природа масиву земель сільськогосподарського призначення визначає об'єктний (об'єктно-територіальний) характер правового режиму масиву в аспекті диференціації режимів правових станів, територій, об'єктів обігу, майнових благ та діяльності. У контексті такого розуміння правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення являє собою порядок правової регламентації відносин, що складаються з приводу масиву та його елементів, особливості якого детерміновані специфічною комбінацією правових засобів впливу на суб'єктів земельного права з метою подолання надмірної фрагментації земельних угідь, збереження інфраструктурної й господарської цілісності земель як основи сільськогосподарського виробництва, а тому і підвищення ефективності їх використання.

14. Складовими частинами масиву земель сільськогосподарського призначення виступають, як правило, земельні ділянки, які при цьому є об'єктами окремих самостійних правових режимів у межах категорії земель сільськогосподарського призначення. У той же час перебування відповідних земельних ділянок у межах масиву поширює на них окремо визначений правовий режим, пов'язаний з відповідним об'єктом земельних відносин, який своєю чергою модифікує індивідуальний правовий режим відповідних земельних ділянок посередництвом наділення їх власників та користувачів додатковими суб'єктивними правами і покладення на них додаткових суб'єктивних обов'язків.

15. Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення має інтеграційно-консолідуючий характер. З одного боку, перебування земельної ділянки в межах масиву укріплює правовий режим її сільськогосподарського використання, а з іншого – наділяє землевласників та землекористувачів у межах масиву додатковими правовими можливостями щодо здійснення консолідації земельних ресурсів у межах відповідної території.

РОЗДІЛ 2
ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ ВИКОРИСТАННЯ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Формування масиву земель сільськогосподарського призначення як об’єкта земельних правовідносин

У сучасних наукових дослідженнях справедливо зазначається, що формування об'єкта правовідносин може здійснюватися двома способами, зокрема шляхом вчинення фактичних або ж юридичних дій [195, с. 144–145]. При цьому застосування того чи іншого способу визначається механізмом правового регулювання земельних відносин, що складається з приводу відповідного блага і багато в чому залежить від природи останнього, а також наміру законодавця забезпечити традиційний для відповідних об'єктів або ж підвищений рівень охорони та захисту прав і законних інтересів учасників відповідних відносин.

Іншими словами, саме законодавець визначає, у який спосіб створюється те чи інше майнове благо. При цьому на такий вибір, тобто на специфіку правового регулювання суспільних відносин, що складаються з приводу відповідного блага, впливає, по-перше, природа такого об'єкта, у тому числі рівень його формалізованості, тобто те, наскільки цей об'єкт являє собою модифікацію первісної речі як предмету матеріального світу, або ж, інакше кажучи, наскільки його природа міцно прив'язана до предметної (речової) основи існування, а ,по-друге, прагнення законодавця забезпечити охорону та захист прав учасників відповідних відносин, що складаються з приводу такого майнового блага [195, с. 146].

Причому актуалізація цієї проблеми в умовах сьогодення відбувається посередництвом активного впровадження інформаційних технологій у сучасні

системи фіксації різного роду юридичних фактів, що, своєю чергою, вимагає визначення ролі такої фіксації у механізмах набуття суб'єктивних прав на відповідні блага. Сфера земельних правовідносин не уникнула такого впливу, у зв'язку з чим відповідна проблема є надзвичайно актуальною, зокрема, і для неї, особливо враховуючи висвітлений раніше нормативно-правовий підхід до визначення системи об'єктів земельних правовідносин, прикладом чого якраз і виступає місце масиву земель сільськогосподарського призначення у відповідній системі.

Як зазначається у сучасних дослідженнях, створення речі фактичними діями, як правило, пов'язується з набуттям предметом матеріального світу ознак відповідної речі у результаті її виготовлення з певного матеріалу. При цьому фактичними діями створюються переважно рухомі речі [195, с. 145].

Своєю чергою, створення речі посередництвом юридичних дій пов'язане з необхідністю слідування чітко визначеній законом формальній процедурі, яка може складатися з декількох стадій, а також окремих унікальних елементів, з урахуванням, зокрема, специфіки об'єкта, що формується. Як наслідок, юридичний склад створення відповідної речі складається з тих самих елементів, що необхідні для створення речі фактичними діями, тобто з юридичного факту у формі створення відповідного предмету матеріального світу, а також наявності у набувача прав на ресурс, з якого створюється відповідний предмет, до чого, однак, додається такий юридичний факт як «легітимація», що пов'язується з видачею правовстановлювального документа [195, с. 149–152], який є результатом оформлення прав особи на відповідне благо, зокрема на поверхню землі (якщо мова йде, наприклад, про формування земельної ділянки і виникнення права власності на неї) [191, с. 59].

Легітимація, як зазначається, являє собою один з проявів формалізації, який полягає у необхідності встановлення і підтвердження, зокрема, у документальній формі, як правило, суб'єктами правозастосування, юридично важливих обставин правової реальності задля належного розвитку юридичної моделі відповідних

правовідносин [126, с. 265], зокрема пов'язаних з формуванням нових об'єктів суб'єктивних прав.

Яскравим прикладом формування об'єкта земельних правовідносин шляхом фактичних та юридичних дій виступає виникнення земельної ділянки як об'єкта суб'єктивних прав.

Як справедливо відзначається у сучасних дослідженнях, створення земельної ділянки передбачає необхідність здійснення певного комплексу процедур. Зокрема, якщо йдеться про визначення земельної ділянки у межах «землі» як об'єкта земельно-правового регулювання суспільних відносин, тоді така процедура включає ухвалення рішення компетентним органом, у тому числі про визначення в натурі на місцевості земельної ділянки, розроблення технічної документації на відповідну частину земної поверхні й визначення у такий спосіб меж ділянки, погодження останніх із суміжними землевласниками, а також державну реєстрацію прав власності на ділянку [162, с. 64].

Однак, у світлі окресленого також слід приймати до уваги рівень формалізованості самих об'єктів правовідносин.

У контексті об'єктів земельних прав слід ураховувати, що земельні ресурси у своїй суті мають природний характер, тобто створені природою, у зв'язку з цим юридична модифікація системи об'єктів земельних правовідносин так чи інакше ґрунтується на відповідній специфіці, що, своєю чергою, визначає обмежений діапазон можливостей людини впливати на створення відповідних об'єктів.

Для найбільш яскравої демонстрації цього приведемо дещо гіперболізований приклад.

Положення цивільного законодавства України визначають існування такого об'єкта як цінні папери, які сьогодні взагалі можуть існувати у бездокументарній формі. Насправді, цінний папір посвідчує права його власника на кінцеве майнове благо. Це особливо яскраво демонструється у контексті товаро-розпорядчих цінних паперів, одним з яких виступає аграрна нота, яка посвідчує право власника цінного паперу, що існує в електронній формі, вимагати від емітента передачі йому сільськогосподарської продукції або визначеної суми

коштів (див. частину першу статті 5 Закону України «Про аграрні ноти» [135, ст. 5]). Таким чином, цінний папір не здатен у своїй природі безпосередньо задовольнити потреби та інтереси учасника аграрних правовідносин. В якості такого блага виступає врожай або майнові кошти, права вимоги на які посвідчуються відповідним цінним папером. Звідси слідує і те, що цінний папір є «високоформалізованим» об'єктом аграрних правовідносин, що визначається його «відстанню» від кінцевого блага, яке здатне задовольняти безпосередні потреби особи. Причому цінні папери створюються безпосередньо емітентами відповідно до визначеного порядку, тобто у сутності самими учасниками аграрних правовідносин.

Що ж стосується земельних правовідносин, то як землі, так і земельні ділянки безпосередньо пов'язані з земною поверхнею, яку учасники земельних правовідносин не можуть збільшити або зменшити власними діями. Іншими словами, земля являє собою обмежений економічний ресурс [153, с. 123]. Площа земної поверхні наразі є чітко визначеною і людина максимально обмежена у можливостях її збільшення, не рахуючи створення «штучних земельних об'єктів», що вимагає грандіозних фінансових зусиль, які завжди ставлять під сумнів раціональність відповідної ідеї. Тобто людина може поділити одну земельну ділянку на декілька, зробивши з однієї земельної ділянки декілька ділянок меншої площі або ж навпаки об'єднати декілька ділянок в одну, перетворивши декілька ділянок меншої площі в одну ділянку більшої площі. Але наслідки відповідних операцій завжди будуть математично еквівалентними додаванню або відніманню площ. Самої ж площі землі при цьому стати більше не може. У зв'язку з цим учасники земельних правовідносин лише формально «створюватимуть» нові об'єкти. З фізичної точки зору їх властивості залишатимуться незмінними.

Таким чином, саме діапазон об'єктів земельних правовідносин, визначений статтею 79 ЗК України, який включає землі та земельні ділянки, чітко демонструє діапазон можливого впливу учасників правовідносин і навіть суб'єктів правотворчого процесу на процес «створення» нових об'єктів земельної

власності. Цей підхід у своїй сутності є вичерпним та достатнім, у зв'язку з цим ідентифікація і законодавча формалізація інших об'єктів земельних правовідносин здійснюється у межах відповідного діапазону.

Як ми зазначали раніше, землі виступають частиною земної поверхні без чітко визначених конкретних меж (не рахуючи кордони України як загальну межу «земель України»), у той час як земельні ділянки є чітко індивідуалізованим об'єктом з визначеними межами і правами на нього. Тобто це конкретна частина земної поверхні з визначеним правовим режимом й географічно встановленими кордонами, яка має власника. І в цьому отримує водночас втілення законодавчий підхід до об'єктивації землі, тобто визначення системи об'єктів земельних правовідносин.

Своєю чергою, формалізація такого об'єкта земельних прав як «земля» на рівні ЗК України здійснена самим фактом визначення її ознак. Тобто, надавши визначення категорії «земля», законодавець одночасно надав їй значення об'єкта земельних правовідносин, оскільки не пов'язав набуття нею відповідного статусу як результату проходження певних процедур. У зв'язку з цим встановлення існування у землі відповідних ознак, а не необхідність набуття їх нею, визначили її земельно-правову об'єктоздатність.

Що ж стосується земельної ділянки, то тут, навпаки, демонструється полярно протилежний підхід до її об’єктивації. Виникнення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин, що може відбуватися як шляхом визначення такого об'єкта у межах земель, так і шляхом поділу чи об'єднання земельних ділянок, пов'язується з необхідністю проходження формальних процедур і дотримання визначених правил, до завершення яких відповідного об'єкта не існуватиме як земельної ділянки. Своєю чергою, етапом, з яким пов'язується виникнення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин, виступає її реєстрація у Державному земельному кадастрі, що посвідчує її виникнення як об'єкта земельних правовідносин, а тому і набуття нею земельно-правової об'єктоздатності, включаючи майнову оборотоздатність як елемент останньої.

Водночас, у світлі викладеного вище, набуття земельно-правової об’єктоздатності масивом земель сільськогосподарського призначення, з урахуванням його правової природи, що була розкрита раніше, має свої певним чином унікальні особливості, адже, з одного боку, як ми зазначали раніше, сам масив визначається значною мірою історично географічними та інфраструктурними характеристиками. Тобто сучасні масиви земель сільськогосподарського призначення являють собою «поля» як одиниці землевпорядкування та землеустрою другої половини XX століття, які формувалися під впливом чіткої мети, якою виступало забезпечення ефективного сільськогосподарського виробництва шляхом створення необхідної сільськогосподарської інфраструктури. У зв'язку з цим визначення, яке міститься у положеннях чинного земельного законодавства України та яким закріплено ознаки масиву земель сільськогосподарського призначення, «декларативним» або ж «констативним» порядком, як і у випадку із «землями» одночасно формалізувало масив як об'єкт земельних правовідносин у межах системи об'єктів, визначених земельним законодавством, а також фактично надало йому земельно-правової об'єктоздатності.

У цьому сенсі слід наголосити на тому, що для масиву земель сільськогосподарського призначення не характерні майнові властивості об'єкта, оскільки він, як ми зазначали раніше, у силу своєї природи не може ставати безпосереднім предметом економічного обороту. У зв'язку з цим набуття ним значення об'єкта земельних правовідносин пов'язується лише з набуттям загальної земельно-правової або ж природоресурсної (еколого-правової) об'єктоздатності, що набувається ним з моменту здобуття відповідних ознак масиву. Однак враховуючи те, що відповідні ознаки, як правило, *de facto* притаманні масиву на момент закріплення його визначення Законом № 2498-VIII [139] шляхом доповнення частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій» [143, ст. 1] і значною мірою є незмінними або ж майже незмінними зусиллями людини у практичних умовах, природоресурсна (еколого-правова)

об'єктивація масиву земель сільськогосподарського призначення здійснена за прикладом із «землями».

Проте, з іншого боку, відомості про масив підлягають внесенню до Державного земельного кадастру (див. пункт «д-1» частини першої статті 13 Закону України « Про Державний земельний кадастр» [141, ст. 13]) у чому простежуються певні ознаки процесу набуття майновим благом характеристик (властивостей) об'єкта через так звані формалізаційні та верифікаційні процедури [126, с. 265, 298, 303] як у випадку із земельними ділянками. Більше того, у світлі зазначеного необхідно приймати до уваги важливу обставину, яка полягає у тому, що саме встановлення ознак того чи іншого об'єкта земельних правовідносин положеннями нормативно-правових актів вже саме по собі формалізує такий об'єкт [126, с. 301], адже лише таким шляхом (посередництвом визначення ознак на рівні нормативних положень) можна ввести його у конструкцію земельних правовідносин, тобто у поле правового регулювання земельного законодавства України.

Окреслене водночас чітко демонструє діапазон можливостей законодавця формалізувати відповідні об'єкти, тобто визначати рівень їх формалізації. Це яскраво демонструється на прикладі землі з одного боку, та цінного паперу з іншого, які мають абсолютно різний якісний рівень формалізованості як об'єкт правовідносин. Таким чином окреслене, крім створення об'єктів правовідносин фактичними та юридичними діями дозволяє виявити ще один спосіб формування об'єктів земельних правовідносин, яким виступає *нормативно-правове декларування (констатація)*. Тобто йдеться, зокрема, про випадки, коли об'єкти земельних правовідносин виникають у силу закону і на підставі закону. Іншими словами, об'єкти земельних правовідносин також можуть виникати у силу прямої вказівки закону. Інакше кажучи, встановлення на рівні закону ознак певного об'єкта земельних правовідносин, за наявності об'єктів матеріального світу, яким вже на момент визначення таких ознак властиві останні, призводить до того, що набрання чинності відповідним нормативним положенням автоматично спричиняє виникнення нового прошарку об'єктів земельних правовідносин, для

створення яких не вимагається вчинення ані будь-яких фактичних, ані юридичних дій. Власне у цьому, вважаємо, і знаходить прояв специфічна ознака виникнення об'єктів земельних правовідносин, що детермінується, серед іншого, висвітленими вище ознаками землі як обмеженого природного ресурсу.

У такий спосіб в окремих випадках для створення нового прошарку об'єктів земельних правовідносин у межах існуючої системи законодавцю достатньо лише визначити ознаки таких об'єктів, що не вимагатиме вчинення жодних дій для набуття ними земельно-правової об'єктоздатності, у зв'язку з чим вони включатимуться у поле правового впливу самим лише визначенням їх ознак на рівні закону і притаманністю останніх відповідним благам.

У цьому зв'язку в якості важливої проблеми сьогодення, яка особливо актуалізується, зокрема, у контексті масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин, виступає значення легітимації або ж формалізації у цілому для процесу набуття відповідним майновим благом земельно-правової об'єктоздатності, ураховуючи нормативне положення, яке передбачає реєстрацію масиву у Державному земельному кадастрі.

Проблема полягає у тому, що навіть у сучасних юридичних дослідженнях відзначається, що штучно створена нерухома річ набуває фізичних ознак нерухомості ще задовго до прийняття її в експлуатації та державної реєстрації права власності на неї, які лише підтверджують відповідні обставини, однак не перетворюють, як зазначається, рухому річ на нерухому у фізичному сенсі [158, с. 99; 162, с. 106–107].

У такий спосіб навіть у межах механізмів, які досить чітко і однозначно, здавалося, пов'язують виникнення нового об'єкта нерухомості з завершенням процесу легітимації, сам процес легітимації має досить неоднозначну природу.

У контексті масиву земель сільськогосподарського призначення піднята проблема також знаходить свій прояв, однак досить специфічний, що визначається, з-поміж іншого, особливістю масиву як об'єкта земельних правовідносин, який, як ми зазначали, у контексті формалізації та індивідуалізації займає проміжне місце між відносно абстрактними землями та чіткими

земельними ділянками. Хоча при цьому не можна не констатувати того, що відносно останніх піднята проблема має актуальний характер, зокрема у ключі того, коли виникає земля як об'єкт правовідносин: з моменту її визначення в натурі на місцевості, що фіксується посередництвом присвоєння кадастрового номеру, однак до передачі її особі у рамках приватизації (адже в такому разі відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06 вересня 2012 року № 5245-VI відповідний об'єкт вважається таким, що належить державі або відповідній територіальній громаді [140], або ж лише внаслідок реєстрації права власності на відповідний об'єкт за державою, територіальною громадою чи особою, якій він передається у межах приватизації (відповідно до частини другої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» [136, ст. 3]), хоча ця проблема виходить за межі предмету нашого дослідження і може стати предметом окремого наукового розгляду. Тим не менше, з цього приводу варто звернутися до позиції М. В. Шульги, згідно з якою системний аналіз чинного земельного законодавства України свідчить про те, що державний кадастровий облік кількісного та якісного стану земель являє собою дії суб'єктів владних повноважень із внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру України, що підтверджують існування відповідного об’єкта [115, с. 328].

Водночас відповідь на підняте питання у контексті масиву земель сільськогосподарського призначення, ураховуючи особливості його кадастрового обліку, можна отримати лише за результатами ретельного аналізу відповідних положень нормативно-правових актів.

Базовою нормою слід розглядати визначення масиву, що міститься у Законі України «Про землеустрій». Положення ЗК України не проливають світло на підняте питання, оскільки зміни, внесені Законом № 2498-VIII до Кодексу, як ми зазначали, доповнили його статтею 37-1, якою врегульовано відносини, пов'язані з використанням та розпорядженням земельними ділянками, що розташовані у

межах масиву земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив [52, ст. 37-1].

У такий спосіб відповідним положенням регулюється відносини з приводу земельних ділянок у межах масиву, проте не розкривається природа набуття таким масивом земельно-правової об'єктоздатності. Інакше кажучи, земельний кодекс врегульовує відносини з приводу земельних ділянок у межах вже визначеного масиву, однак не присвячує увагу самому процесу виникнення масиву як об'єкта земельних правовідносин. Хоча при цьому це положення Кодексу набуває особливого значення в контексті правореалізації та правозастосування, оскільки пов'язується з питанням його дії, тобто «активації» як норми права, або ж, якщо бути більш точним, з питанням, коли саме починає діяти відповідна норма, адже, вочевидь, вона підлягає застосуванню лише після виникнення масиву як об'єкта земельних правовідносин.

Своєю чергою, з абзацу восьмого частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій», який має спеціальний характер відносно піднятого питання, масив земель сільськогосподарського призначення, як неодноразово зазначалося раніше, визначається, зокрема, як сукупність земельних ділянок, що мають спільні межі і обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу [143, ст. 1].

Автономний аналіз цього положення в аспекті сформованих раніше висновків про юридичні моделі набуття масивом земель сільськогосподарського призначення земельно-правової об'єктоздатності дозволяє стверджувати, що настання відповідного юридичного наслідку відбувається у силу самої лише притаманності окреслених ознак певній території, тобто шляхом нормативно-правового декларування (констатації).

Поряд із цим стаття 35 зазначеного вище Закону передбачає проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення [143, ст. 35]. Своєю чергою, пунктом «д-1» частини першої статті 13 та частиною десятою статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачається внесення відомостей про масив земель сільськогосподарського призначення до

Державного земельного кадастру [141, статті 13, 21]. Однак при цьому масив, як ми визначили раніше, не являє собою земельну ділянку як об'єкт нерухомого майна, у зв'язку з чим права на нього обґрунтовано не підлягають державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 4) [136, ст. 4] у тому числі у зв'язку з тим, що правовий режим масиву не передбачає встановлення щодо нього уніфікованого або консолідованого права власності (у тому числі спільної) або іншого речового права, що виступає наслідком і водночас одним з додаткових доказів відсутності у масиву земель сільськогосподарського призначення майново-правової оборотоздатності як різновиду об'єкта нерухомого майна і предмету матеріального світу – речі.

З іншого боку, відповідно до частини десятої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про масив земель сільськогосподарського призначення можуть бути внесені до Державного земельного кадастру лише на підставі технічної документації із землеустрою за результатами інвентаризації земель [141, ст. 21]. І водночас відповідно до частини четвертої статті 35 Закону України «Про землеустрій» наслідком проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є внесення до державного земельного кадастру відомостей про такий масив та земельні ділянки, розташовані у його межах, із письмовим повідомленням про це власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву [143, ст. 35].

Зважаючи на викладене, з точки зору формалізаційних або ж легітимаційних процедур масиву земель сільськогосподарського призначення не властива державна реєстрація речових прав, однак при цьому властива інвентаризація та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Більше того, слід мати на увазі, що у контексті земельної ділянки саме з присвоєнням відповідній частині земної поверхні кадастрового номеру (який по суті у зашифрованому вигляді містить основну інформацію про відповідний об'єкт і підтверджує той факт, що у відповідної поверхні є чітко визначені в

натурі на місцевості межі, прив'язані до координат GPS) пов'язується виникнення нового об'єкта земельних правовідносин.

Формування або ж виникнення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин має важливе значення, серед іншого, як ми підкреслювали раніше, для активації статті 37-1 ЗК України, адже саме з моменту визначення певної території як масиву на власників та користувачів земельних ділянок у межах відповідної території поширюватиметься окреслений раніше консолідований правовий режим, який наділяє їх додатковими суб'єктивними правами, у тому числі переважними, а також покладає на них суб'єктивні обов'язки. Якщо ж відповідна територія не має значення масиву земель сільськогосподарського призначення, тоді і власники та користувачі відповідних земельних ділянок не можуть здійснювати окреслені раніше переважні суб'єктивні права, а тому, відповідно, і використовувати способи захисту таких прав, включаючи судовий.

Повертаючись у світлі зазначеного до положень Закону України «Про землеустрій», слід одразу звернути увагу на вживану у частині другій статті 35 термінологічну конструкцію *«інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення проводиться з такими особливостями»* (абзац перший частини другої статті 35) [143, ст. 35]. Тобто йдеться про інвентаризацію об'єкта, який, ніби то, вже є масивом або ж, інакше кажучи, про те, що об'єкт має статус масиву ще до проведення його інвентаризації. Це ж слідує з частин третьої та четвертої зазначеної статті Закону [143, ст. 35]. Водночас в аспекті положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» відповідне твердження не наділене такою категоричністю при осмисленні відповідних положень автономно від Закону України «Про землеустрій», адже система державного земельного кадастру передбачає внесення відомостей про певний об'єкт, з чого можна зробити також висновок, що до інформаційної системи вносяться відомості про певне майнове благо як про вже визначений об'єкт, тобто як характеристика масиву земель сільськогосподарського призначення, хоча набуття таким об'єктом відповідного

статусу відбудеться лише внаслідок внесення відповідних відомостей. Однак, незважаючи на це, комплексний погляд на означену проблему у світлі обох законодавчих актів, ураховуючи пререквізитний характер інвентаризації відносно процедури внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, все ж таки укріплює сформовану вище позицію про існування масиву земель сільськогосподарського призначення ще до моменту його інвентаризації та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Водночас, як справедливо зазначають Н. В. Локтєва-Маклашова та М. О. Майстренко, інвентаризація масивів земель сільськогосподарського призначення не має обов'язкового характеру [86, с. 85], тобто проводиться на ініціативній основі. Хоча, як справедливо зазначає при цьому М. В. Шульга, саме результати державної інвентаризації земель створюють необхідні умови для фіналізації земельної реформи й запровадження повноцінного ринкового обігу земельних ділянок та прав на них [187, с. 327–328].

Пункт «а» частини другої, а також частина третя статті 35 Закону України «Про землеустрій» визначають три категорії суб'єктів, що можуть ініціювати процедуру інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення, якими є: а) органи виконавчої влади, уповноважені здійснювати розпорядження земельною ділянкою – відносно земель державної власності; б) органи місцевого самоврядування – відносно масивів, що перебувають на їх території (що, до речі, також виступає одним із свідчень існування масиву ще до моменту проведення його інвентаризації); в) фізичні та або юридичні особи, яким на праві власності або користування належать не менше як 75 відсотків земель у межах масиву (у таких випадках інвентаризація проводиться незалежно від рішення органів державної влади чи місцевого самоврядування визначених вище) [143, ст. 2]. Відповідні положення також отримали закріплення в пунктах 5, 6 та 8 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476. Крім того, Порядок присвячує значну увагу питанням складання технічної документації стосовно масиву, зокрема її складу та змісту. Окрім іншого, його положеннями визначаються вихідні дані,

необхідні для проведення інвентаризації земель, в тому числі державної інвентаризації земель та земельних ділянок, якими виступають матеріали з Державного фонду документації із землеустрою, відомості Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, містобудівну документацію тощо (пункт 7). При цьому положення Порядку практично дублюють окремі норми статті 35 Закону України «Про землеустрій», зокрема в частині підстав проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (пункт 8). Також Порядок визначає замовників (пункт 9) та виконавців (пункт 10) робіт з проведення інвентаризації, визнає в якості умови її проведення наявність укладеного договору (пункт 11) й у цілому досить ретельно регламентує процедуру проведення інвентаризації, включаючи здійснення обстежувальних робіт (пункти 12 та 13), складання інвентаризаційних планів (пункт 14), особливості урахування меж земельних ділянок, зафіксованих у Державному земельному кадастрі (пункт 15) тощо [132].

Не можна не звернути увагу і на те, що для ініціювання інвентаризації масиву органом державної влади йому необхідно мати правомочності розпоряджатися земельною ділянкою в межах масиву, тобто частиною земної поверхні з чітко визначеними межами і правами щодо неї, у той час як орган місцевого самоврядування може ініціювати відповідну процедуру відносно масиву у цілому, навіть не маючи прав на земельну ділянку у його межах. Для цього достатньо, щоб масив перебував на території відповідної територіальної громади. Водночас фізичні та юридичні особи – землекористувачі, що не є органами державної влади та місцевого самоврядування, можуть ініціювати відповідну процедуру лише у випадку зосередження у своїх руках «кваліфікованої маси» прав користування земельними ділянками у межах масиву у розмірі 3/4 земель відповідного масиву.

Знову ж таки, до уваги слід приймати саме землі масиву, які можуть мати, серед іншого, неоформлений або нерозподілений характер і площа яких визначається географічно.

Тобто одна справа, коли усі земельні ділянки у межах масиву є оформленими, тоді визначити площу можна, зокрема, за відомостями Державного земельного кадастру відносно відповідних ділянок. Якщо ж частина відповідних ділянок або усі з них є несформованими, вбачається що площа масиву визначається альтернативними засобами ще до проведення технічної інвентаризації, хоча саме у ході її проведення вона фіксується належними засобами і у належний спосіб. Це питання також має практичний характер, зокрема в частині встановлення права відповідних суб'єктів ініціювати процес інвентаризації, адже за таких умов площа належної землекористувачам землі визначатиметься не на підставі відомостей кадастру і не в ході інвентаризації, що, своєю чергою, ставить під питання у цілому можливість використання альтернативних способів визначення площі у межах відповідної процедури.

Як зазначають з цього приводу А. С. Попов, С. І. Мовчан, С. М. Коломієць та І. О. Леженкін, у такому вигляді формування масиву земель сільськогосподарського призначення більше схоже на процес самоорганізації землевласників та землекористувачів, спрямований на ліквідацію просторових недоліків землеволодінь (землекористування), ніж на консолідацію земельних ділянок [198, с. 46]. Хоча при цьому не можна ігнорувати певною мірою пріоритетних прав органу місцевого самоврядування ініціювати інвентаризацію масиву земель сільськогосподарського призначення, а також тієї обставини, що консолідація виступає механізмом управління земельними ресурсами, спрямованим на забезпечення координації дій між землевласниками та землекористувачами з метою забезпечення сталого землекористування [34, с. 11]. І водночас законодавець не визначає строків проведення робіт з інвентаризації і не зобов’язує відповідних суб'єктів формувати масив, що у цілому позбавляє інвентаризацію зобов’язального характеру [87, с. 105].

Водночас інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення передбачає упорядкування кадастрових відомостей, зокрема, про земельні ділянки в межах масиву, адже у ході проведення інвентаризації забезпечується внесення до Державного земельного кадастру відомостей про

сформовані земельні ділянки, які не були внесені до відповідної інформаційної бази даних, виправлення можливих помилок у відомостях кадастру щодо меж земельних ділянок, формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок, а також земельних ділянок під польовими дорогами та полезахисними лісосмугами, іншими захисними насадженнями по контуру земельного масиву (пункт «б» частини другої статті 35 Закон України «Про землеустрій») [143, ст. 35].

Своєю чергою, пунктом «д-1» частини першої статті 13 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачається внесення до кадастру таких відомостей про масив земель сільськогосподарського призначення як: назва масиву, код (номер); опис меж та угідь, що входять до складу масиву; контури угідь; площа масиву земель сільськогосподарського призначення, а також інформація про земельні ділянки, охоплені земельним масивом, та про документи, на підставі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості про відповідний масив [141, ст. 13]. Це положення у своїй термінології гармонізує з визначенням масиву земель сільськогосподарського призначення, закріпленим у Законі України «Про землеустрій», і чітко демонструє ретельність упорядкування інформації Державного земельного кадастру в частині масивів, зокрема шляхом визначення, серед іншого, посередництвом контурів, кожного з його елементів, а саме земельних ділянок та угідь, що входять до масиву. Більше того, як зазначається у підпункті 6-1 пункту 22 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року, відповідна інформація включає, серед іншого, координати поворотних точок та довжини меж масиву з його текстовим описом, а також координати поворотних точок та довжини угідь, що входять до складу масиву. Додатково до відповідних відомостей вноситься обліковий номер меліоративних мереж як складової частини меліоративної мережі, до території обслуговування якої включено відповідний масив [131, п. 22].

Однак привертає на себе увагу те, що, на відміну від земельної ділянки, масиву земель сільськогосподарського призначення присвоюється не кадастровий номер, а назва та код (номер).

Кадастровий номер має індивідуальний характер і присвоюється земельній ділянці у ході її державної реєстрації (пункт 29 Порядку),у той час як обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру являє собою індивідуальну послідовність цифр та знаків, що присвоюються об'єкту (крім земельної ділянки), а також частині земельної ділянки, на яку поширюється дія обмежень, сервітуту, договору суборенди тощо (пункт 27). При цьому якщо кадастровий номер складається з трьох груп цифр, які, відповідно, позначають номер кадастрової зони (НКЗ), номер кадастрового кварталу (НКК) та номер земельної ділянки (НЗД) в межах кварталу (пункт 30), то обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру складається з коду групи об'єктів (КГО), виду об'єктів (ВОК) та порядкового номеру об'єкта (ПНО) (пункт 28) [131, пункти 27–30].

При цьому системний аналіз частини другої статті 20 та пункту «д-1» частини першої статті 13 Закону України «Про Державний земельний кадастр» дозволяють сформувати висновок, що хоча інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення і має ініціативний характер, однак внесення відомостей про масив до Державного земельного кадастру за результатами її проведення є обов'язковим.

У світлі окреслених раніше механізмів набуття земельними ресурсами земельно-правової об'єктоздатності вбачається, що за загальним правилом, виникнення масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин відбувається у силу Закону України «Про землеустрій», положення якого містять визначення такого масиву. Сам факт наявності у відповідної поверхні землі розглянутих раніше ознак масиву наділяє таку поверхню статусом масиву земель сільськогосподарського призначення. При цьому необхідно враховувати що об'єкти земельної власності мають природний характер і у фізичному або ж фактичному плані не можуть створюватися діяльністю людини, у тому числі фактичними діями.

Хоча водночас необхідно констатувати можливість виникнення масивів земель сільськогосподарського призначення як об'єктів земельних правовідносин, зокрема, суміжними фактичними та юридичними діями як виключення із загального правила. Адже, як відомо, ландшафт земної поверхні, а також інфраструктура перебувають у процесі постійних змін. У зв'язку з цим створення нових доріг, формування лісосмуг, а також меліоративних систем може спричиняти створення (формування) *de facto* нових масивів земель сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом поділу існуючих масивів або виокремлення у межах земель окремих частин поверхні шляхом будівництва доріг, меліоративних систем, формування лісосмуг або іншої сільськогосподарської інфраструктури. Хоча такі дії вимагають значних фінансових витрат, проте повністю виключати їх здійснення у майбутньому неможливо. Більше того, не виключається і можливість створення масивів як супутнього наслідку формування логістичної інфраструктури, меліоративних систем, водних об'єктів тощо.

Поряд із цим положення чинного земельного законодавства України все ж таки передбачають можливість здійснення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення, а також внесення відомостей про нього, включаючи його складові, до Державного земельного кадастру. Більше того, саме в результаті відповідних дій відбуваються чітка юридична фіксація меж масиву, його складових компонентів і в цілому відбувається визначення останніх у випадку, якщо на момент інвентаризації відомості про окремі з відповідних елементів не отримали відображення у кадастрі.

У зв'язку з цим, вважаємо, що проблему земельно-правової об’єктоздатності масиву земель сільськогосподарського призначення, тобто формування або ж виникнення відповідного масиву, слід вирішувати шляхом диференціації його загальної та спеціальної земельно-правової об'єктоздатності.

Як демонструють проаналізовані положення чинного земельного законодавства України, такий масив став об'єктом правового регулювання з набуттям чинності змін до Закону України «Про землеустрій», якими було

введено поняття масиву земель сільськогосподарського призначення у понятійно-категоріальний апарат земельного права України. Це пояснюється тим, що вже на момент набуття чинності відповідними змінами, території, які мали ознаку масиву, автоматично набули статус останніх. Тобто закон не регулює порядок створення масиву, зокрема порядок формування нового об'єкта правовідносин, а вже забезпечує існування такого об'єкта. Це означає, що усі наступні формалізовані та легітимаційні процедури спрямовуються на оформлення відповідного факту, який вже має місце у силу відповідних нормативних положень. З іншого боку, відповідні процедури мають ініціативний характер, тобто не реалізовуються самі по собі, адже закон не покладає на органи державної влади та місцевого самоврядування обов'язок проведення інвентаризації абсолютно усіх масивів і внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру. Або, навіть якщо так, тоді інвентаризація масивів все одно не проводилася б синхронно.

У зв'язку з цим у сутності – це право відповідних суб'єктів, зокрема органів місцевого самоврядування або власників чи користувачів земельних ділянок у межах масиву забезпечити його оформлення, тобто фіксацію його характеристик у Державному земельному кадастрі. З цього повинно слідувати, що з точки зору формальної визначеності, а також стабільності відносин, що складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах *de facto* масиву земель сільськогосподарського призначення, для активації прав та обов'язків таких власників та користувачів як, власне, суб'єктів права власності та користування земельними ділянками у межах масиву останній повинен бути оформлений.

Зважаючи на таке, загальна земельно-правова об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення виникає у силу закону з набуттям або у силу існування у відповідної земної поверхні ознак масиву, визначених законом. Цей факт вже означає можливість суб'єктів правотворчості регулювати відносини, що складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах відповідного масиву. Однак спеціальна земельно-правова об'єктоздатність такого масиву виникає з моменту його оформлення, яким є

внесення відомостей до Державного земельного кадастру про відповідний масив [95, с. 192–193] з присвоєнням йому коду як ідентифікатора у межах відповідної бази даних. Саме з цього моменту відповідний масив набуває значення юридично визначеного і визнаного, що, своєю чергою, активує відповідні положення земельного законодавства України, у тому числі статтю 37-1 ЗК України, відносно власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву.

Характер відповідних процедур підтверджує окремий рівень об'єктів земельних правовідносин, на якому перебуває масив земель сільськогосподарського призначення, який, з одного боку, конкретизує землі як об'єкт таких правовідносин, проте з іншого – не являє собою земельну ділянку як базову і водночас найбільш деталізовану та ідентифіковану одиницю землеустрою та кінцевий результат визначення прав на об'єкти земельної власності.

Також це питання стосується і «юридичних запобіжників», пов’язаних з можливими спорами стосовно правового режиму масиву. Невірна кваліфікація окремими власниками чи користувачами земельних ділянок певних територій як масиву без проведення інвентаризації і фіксації відповідних відомостей у Державному земельному кадастрі може спричинити додаткові юридичні спори в умовах відсутності у таких територій ознак масиву, або ж навпаки до слідування землекористувачами вимогам правового режиму масиву в умовах, коли вони не поширюються на відповідні території.

Підсумовуючи викладене вище, слід підтвердити сформований раніше висновок про особливу природу масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин, що підкреслюється, зокрема, порядком набуття ним земельно-правової об'єктоздатності.

Такий масив у силу своїх сучасних економічно та юридично визначених ознак не наділений майново-правовою самостійністю, а тому і майновими характеристиками об'єкта. Тобто масив земель сільськогосподарського призначення не може, як ми зазначали раніше, ставати предметом майнових операцій купівлі-продажу, дарування, міни тощо. Майнову об’єктоздатність

мають земельні ділянки, розташовані в межах масиву, проте не сам масив. І у зв'язку з цим у контексті системи об'єктів майнових прав масив не являє собою, серед іншого, і складну річ, яка складається з деяких самостійних речей, зокрема земельних ділянок.

Проте, з іншого боку, формалізація масиву земель сільськогосподарського призначення на рівні системи об'єктів земельних правовідносин значною мірою визначена, як ми встановили раніше, економічним потенціалом сукупності земельних ділянок у межах масиву при єдності їх цільового використання. Це ж одночасно і визначає зміст правового режиму усього масиву, який значною мірою має об'єктовий характер і повністю побудований саме на економічному базисі, що визначає порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками у межах масиву.

У такий спосіб масив земель сільськогосподарського призначення у своєму правовому режимі і у властивій йому в сучасних умовах правовій природі чітко займає місце між землею, як об'єктом земельних правовідносин, та земельними ділянками. Це отримує відображення у тому числі у порядку набуття ним об'єктоздатності та її оформлення. Адже, з одного боку, запроваджені положеннями чинного земельного законодавства підходи до визначення масиву побудовані на вже сформованій географічно та інфраструктурно системі землеустрою. У зв'язку з цим масив земель сільськогосподарського призначення набуває загальну земельно-правову об'єктоздатність у силу самого визначення закону. Проте, з іншого боку, сучасні інформаційні технології і система кадастрового обліку земельних ресурсів у поєднанні з окресленими раніше факторами використання масиву земель сільськогосподарського призначення детермінували можливість юридичної фіксації факту існування масиву земель сільськогосподарського призначення посередництвом формальних процедур, спрямованих на визначення меж, а також характеристик масиву як об'єкта земельних правовідносин з їх відображенням у системі Державного земельного кадастру України.

Внаслідок цього відносно чітко можна розмежувати факти набуття масивом загальної земельно-правової об'єктоздатності, а також оформлення масиву, як об'єкта земельних правовідносин з урахуванням його меж та характеристик, внаслідок чого він набуває спеціальну об’єктоздатність як формально визнаний об'єкт правовідносин. І при цьому, на відміну від процедури набуття об'єктоздатності земельними ділянками, які передбачають досягнення відповідного результату лише після реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, масив земель сільськогосподарського призначення набуває загальну земельно-правову об'єктоздатність у силу визначення його ознак на рівні закону. У той же час оформлення масиву посередництвом записів Державного земельного кадастру України юридично закріплює відповідні його характеристики, що, своєю черго, активує відповідні положення земельного законодавства України, що регулюють відносини землекористування у межах масиву, а тому і консолідований правовий режим масиву.

Крім того, викладені висновки дозволяють конкретизувати й, у такий спосіб, фіналізувати раніше сформоване визначення *масиву земель сільськогосподарського призначення* як об'єкта земельних правовідносин, під яким слід розуміти *цілісне, економічно, екологічно, юридично детерміноване й інфраструктурно забезпечене територіальне утворення, яке: включає сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства) приватної, комунальної і державної власності; охоплює сільськогосподарські угіддя та ділянки інфраструктурного призначення; територіально (географічно) локалізується на місцевості природними та/або штучними елементами рельєфу; може у цілому, в поєднанні його елементів використовуватися для сільськогосподарських потреб, проведення консолідації земельних ділянок; набуває юридичної визначеності в процесі інвентаризації та державної реєстрації у Державному земельному кадастрі, – і яке, однак, не може виступати самостійним об'єктом майнового обороту*.

2.2. Суб’єкти прав у масиві земель сільськогосподарського призначення

Являючи собою особливий порядок правового регулювання земельних відносин, правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок у межах масиву, як ми зазначили раніше, втілюється переважно у методах та способах юридичного впливу положень земельного законодавства на учасників таких відносин, що мають диспозитивний або ж імперативний характер і відповідно дозволяють таким суб’єктам діяти певним чином, встановлюють заборони щодо вчинення окремих актів поведінки та (або) зобов'язують здійснювати ті чи інші дії або утриматися від їх вчинення. Внаслідок цього правовий режим характеризується, серед іншого, як інструментальна система впливу права на учасників земельних відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення або ж окремих земельних ділянок у межах масиву. У зв'язку з цим ураховуючи те, що основним об'єктом впливу права виступають учасники суспільних відносин та їх поведінка, у той час як правовий режим характеризує специфіку такого впливу задля досягнення кінцевого результату у вигляді можливої або бажаної поведінки учасників земельних правовідносин, конкретні прояви досліджуваний правовий режим отримує у суб'єктивних правах та обов'язках учасників відповідних правовідносин. Саме комбінації прав та обов'язків у межах конструкції конкретного земельного правовідношення забезпечують умови для задоволення потреб та законних інтересів відповідних суб'єктів, задля чого вони, власне, і вступають у відповідні відносини [68, с. 106, 119, 130, 141, 180–181]. Більше того, з цим же водночас відбувається і досягнення більш глобальних суспільних цілей у вигляді раціонального використання земельних ресурсів у межах території держави, чим забезпечується публічний інтерес, який, як зазначає А. М. Статівка, полягає у забезпеченні розвитку виробництва товарної сільськогосподарської продукції [166, с. 48].

У зв'язку з цим наділення суб'єктів земельного права суб'єктивними правами та обов'язками відносно масиву земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок, розміщених у його межах, з одного боку, сприяє задоволенню ними своїх потреб та законних інтересів щодо відповідних земельних ресурсів, а з іншого – відображає основний напрямок впливу положень земельного права на суб'єктів земельного права як потенційних та реальних учасників земельних правовідносин, спрямованих на досягнення відповідної мети. Іншими словами, дозволи, заборони та позитивні зобов'язування як способи впливу земельного права на конкретних осіб отримують втілення у комбінаториці суб'єктивних прав та обов'язків, якими відповідні нормативні положення наділяють учасників таких відносин, спонукаючи їх до задоволення власних економічних потреб, а у більш глобальному масштабі – до забезпечення суспільних інтересів. У зв'язку з цим дозволи, як правило, отримують втілення у суб'єктивних правах, у той час як заборони та позитивні зобов'язання – у обов'язках учасників правовідносин, що складаються з приводу усього масиву земель сільськогосподарського призначення та (або) окремих земельних ділянок у межах масиву. Тому, як справедливо зазначає з цього приводу О. А. Вівчаренко, одним з ключових елементів механізму правового регулювання виступає правове становище учасників земельних правовідносин [17, с. 21].

За таких обставин, у світлі викладеного важливу роль у забезпеченні правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення та досягнення його мети відіграють не лише суб’єктивні права та обов’язки учасників земельних правовідносин, але передусім самі учасники таких відносин. Адже незважаючи на те, що саме права і обов'язки дозволяють визначити динамічні прояви досліджуваного правового режиму на рівні конкретного земельного правовідношення, унікальні комбінації суб'єктивних прав та обов'язків, якими закон наділяє конкретні юридичні фігури (орган державної влади, місцевого самоврядування, землевласників, землекористувачів тощо) або учасників земельних правовідносин у цілому, а також введення законом у конструкцію таких правовідносин нових унікальних фігур дозволяє більш

широко поглянути, з одного боку, на питання суб'єктів, посередництвом яких закон прагне досягти того чи іншого юридичного та соціального результату, а з іншого – на способи досягнення такого результату.

В аспекті зазначеного системний аналіз статей 35 Закону України «Про землеустрій» [143, ст. 35], 37-1 ЗК України [52, ст. 37-1] та 8-2 Закону України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]як нововведень, реалізованих Законом № 2498-VIII [139],демонструє унікальність правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення в частині законодавчого підходу до побудови суб'єктного складу досліджуваних земельних правовідносин. При цьому відповідні особливості у контексті наведених вище нормативних положень досить чітко «контрастуються» в аспекті розмежування земельних правовідносин, що складаються з приводу формування та формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних прав і результатом розвитку яких виступає таке формування, з однієї сторони, а також з приводу володіння та користування земельними ділянками у межах сформованого масиву – з іншої. Тобто йдеться про два основні етапи динаміки юридичних зв'язків, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок, розташованих у його межах, і які, у зв'язку з цим, слід диференціювати на дві групи, що умовно можна назвати *«преконсолідаційними»* та *«консолідаційними».*

Преконсолідаційні земельні правовідносини мають переважно організаційний та адміністративно-правовий характер, адже складаються з приводу формування масиву земель сільськогосподарського призначення, у зв'язку з чим, за прикладом з відносинами оформлення прав власності на земельну ділянку, пов'язуються з необхідністю реалізації адміністративних процедур, до яких долучаються суб'єкти публічної адміністрації [3, с. 79].

У контексті конструкції суб'єктного складу земельних правовідносин, яка включає щонайменше двох осіб, наділених взаємними правами та обов'язками [27, с. 170], учасниками преконсолідаційних земельних правовідносин, з урахуванням положення статей 26 та 35 Закону України «Про землеустрій» [143,

статті 26 та 35] (які при цьому передбачають реалізацію двох пов'язаних у сутності юридичних процедур – інвентаризацію масиву, а також внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру) виступають ініціатор (замовник) інвентаризації земель та виконавець.

Найперше слід присвятити увагу питанню виконавців тобто осіб, які забезпечують проведення інвентаризації.

Це питання є достатньою мірою розкритим у науці земельного права, а також на рівні положень земельного законодавства України, оскільки безпосередньо стосується процесу інвентаризації земель, за результатами якого відбувається, серед іншого, формування земельних ділянок та їх державна реєстрація. Порядком проведення інвентаризації земель, зокрема, визначено, що виконавцями робіт з інвентаризації виступають юридичні та фізичні особи, які володіють необхідними технічними та технологічними засобами і які є сертифікованими спеціалістами у відповідній сфері (інженерами-землевпорядниками) або ж у штаті яких працюють особи, які є такими спеціалістами (у випадку з юридичними особами) (пункт 10 Порядку). В якості підстави для проведення інвентаризації виступає договір про розроблення технічної документації (пункт 11 Порядку) [132, пункти 10 та 11]. Водночас як слідує з пунктів 96 та 97 Порядку ведення Державного земельного кадастру у випадку з масивом земель сільськогосподарського призначення відомості до відповідної інформаційної бази вносяться державним кадастровим реєстратором на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель [131, пункти 96 та 97].

Таким чином, виконавцями відповідних робіт можуть виступати сертифіковані суб'єкти (у відносинах інвентаризації), а також державні кадастрові реєстратори (у випадку з внесенням відомостей до Державного земельного кадастру). При цьому в частині виконання робіт з інвентаризації земельні правовідносини набувають окремих цивільно-правових ознак в частині підстави їх проведення, якою виступає договір, у той час як відносини з внесення до Державного земельного кадастру відомостей про масив, що здійснюється

державним кадастровим реєстратором, є адміністративно-правими за своєю природою.

Що ж стосується питання *особи замовника* у межах суб'єктного складу досліджуваних земельних правовідносин преконсолідаційного характеру, то такому слід присвятити більш кропітку увагу.

Як ми зазначали раніше, пунктом «а» частини третьої статті 35 Закону України «Про землеустрій» до таких суб'єктів віднесено дві основні категорії осіб – орган виконавчої влади, а також орган місцевого самоврядування. Однак додатково на рівні частини четвертої зазначеної статті Закон наділяє правом ініціювати процедуру проведення інвентаризації масиву також особу або декількох осіб, яким належить право власності або право користування не менш як 75 відсотками земель масиву, за відсутності відповідних рішень органу державної влади або місцевого самоврядування [143, ст. 35]. При цьому сам факт архітектурної автономізації положення, що міститься у частині четвертій, від приписів, які отримали закріплення у частині третій статті 35 Закону України «Про землеустрій», вже виступає непрямим свідченням того, що законодавець надає ініціативу щодо формування земельних правовідносин із формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення передусім органам державної влади та місцевого самоврядування хоча при цьому наділяє відповідним правом й землевласників та користувачів у межах масиву, проте й з певними умовами.

Для найбільш точного наукового аналізу піднятого питання слід безпосередньо звернути увагу на окремі формулювання відповідних законодавчих положень, що визначають підстави проведення інвентаризації масиву.

Абзац другий пункту «а» частини третьої аналізованої статті визначає в якості підстави проведення інвентаризації масиву *«для земель державної власності – рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою»* [143, ст. 35].

Передусім звертає на себе увагу використання категорії *«землі державної власності»*, особливо у контексті змін до абзацу восьмого частини першої статті

1 Закону України «Про землеустрій», який містить визначення масиву земель сільськогосподарського призначення і з якого у 2018 році Законом 2498-VIII було вилучено термін *«землі»*[143, ст. 1]. Враховуючи те, що масив розглядається все ж таки як сукупність земельних ділянок, а категорія *«землі»* вживається для характеристики сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь, які входять до складу таких ділянок, тобто доріг, меліоративних систем, господарських шляхів тощо, вживання у статті 35 термінологічного словосполучення *«землі державної власності»*, вважаємо, є не дуже вдалим з точки зору юридичної технології складання нормативних приписів, оскільки в такому разі стає очевидним, що вживання категорії *«землі»* у статті 1 Закону України «Про землеустрій» у рамках визначення масиву земель сільськогосподарського призначення, а також у статті 35 цього Закону пов'язується з різним змістом відповідної категорії та її співвідношенням з категорією *«земельна ділянка»*.

Водночас словосполучення *«уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою»* вносить уточнення у змістовне розуміння усієї аналізованої термінологічної конструкції і дає привід стверджувати, що ініціатива інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення органом виконавчої влади є можливою у тому випадку, коли такий орган уповноважений здійснювати розпорядження земельною ділянкою у межах масиву. Однак відповідною земельною ділянкою також може бути і ділянка під дорогою, тобто господарським шляхом або польовою дорогою всередині масиву, що також підтверджується частиною п'ятою статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37].

Крім того слід ураховувати ще дві важливі обставини.

Перша полягає у тому, що згідно з пунктами 3 – 7 розділу ІІ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06 вересня 2012 року № 5245-VI землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими відповідно до визначених зазначеними положеннями правил належності [140]. Також

відповідно до пункту 24 розділу, яким розділ X «Перехідні положення» ЗК України було доповнено у 2021 році з моменту набрання чинності цим положенням землями комунальної власності територіальних громад стали усі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких громад, за виключенням окремих випадків [52, розділ X].

У зв'язку з цим у сучасних умовах в Україні практично не залишилося безхазяйної земельної нерухомості. Усі землі перебувають у державній або комунальній власності відповідно до визначених критеріїв розподілу, а земельні ділянки – у приватній, державній чи комунальній власності. Виключення становлять лише неоформлені права на земельні ділянки за умови, що відомості про останні не внесено до Державного земельного кадастру, а відповідні права не набуті та не оформлені правонаступниками фізичних та юридичних осіб, у результаті чого існуючі інформаційні бази даних не містять актуальної інформації ані про відповідні об'єкти земельної власності, ані про їх власників.

Другою обставиною виступає те, що вживання категоріального сполучення *«землі державної власності»* у конкретному досліджуваному випадку все одно територіально обмежується масивом земель сільськогосподарського призначення, тобто територію земної поверхні, яка наділена відповідними ознаками, визначеними абзацом восьмим частини першої статті 1 Закону України «Про землеустрій». У цьому випадку може йтися лише про землі державної власності у межах масиву.

При об'єднанні окресленого змістовного наповнення у єдину конструкцію формується висновок, що орган виконавчої влади наділений повноваженнями ініціювання інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення лише у двох випадках. Перший стосується ситуації, коли масив земель сільськогосподарського призначення складається лише із земель державної власності, що визначається, серед іншого, правилами розмежування земель державної та комунальної власності, і при цьому у межах масиву визначено принаймні одну земельну ділянку, права власності на яку зареєстровано за державою в особі компетентного органу державної влади. При цьому також

важливо зважати на підпункт «а» пункту 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, яким у державній власності збережено землі, розташовані за межами населених пунктів, проте у межах територіальних громад, і які використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами та організаціями на праві постійного користування [52, розділ Х].Другим випадком виступає ситуація, за якої масив земель сільськогосподарського призначення повністю складається із земельних ділянок, права на які зареєстровані за державою в особі відповідних органів державної влади.

У зв'язку з тим, що масив земель сільськогосподарського призначення консолідується у цілому, а не частинами, орган державної влади при буквальному тлумаченні аналізованого положення статті 35 Закону України «Про землеустрій» не наділений повноваженнями ініціювати формування масиву у тому випадку, коли до його складу входить одна або декілька земельних ділянок приватної форми власності, а також у випадку, коли у межах відповідного масиву не сформовано жодної земельної ділянки державної форми власності, навіть якщо у цілому землі масиву відповідно до прав розмежування перебувають у державній власності.

Водночас суб'єкт, який може ініціювати проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення повинен бути наділений повноваженнями здійснення розпорядження відповідним майном.

Вирішенню цього питання присвячена стаття 122 ЗК України, якою встановлено повноваження органів виконавчої влади, у тому числі Кабінету Міністрів України, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин, районних та обласних державних адміністрацій, а також Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, щодо передачі земельних ділянок у користування або у власність [52, ст. 122]. При цьому як передача земельних ділянок у користування, так і у власність виступає формою розпорядження як можливістю здійснення визначених законом юридично значимих дій щодо земельних ділянок, які належать державі на праві власності [109, с. 9].

Однак, з формальної точки зору, визначити власника земельної ділянки можна посередництвом Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у відповідних розділах якого зазначається у тому числі інформація про суб'єкта, що наділений правомочностями здійснювати право державної власності відносно конкретної земельної ділянки (якщо такі відомості було внесено під час державної реєстрації права власності на земельну ділянку).

Водночас якщо у межах масиву земельні ділянки перебувають у державній власності, проте правомочності власника здійснюють різні суб'єкти владних повноважень, то у такому випадку, як слідує з абзацу другого пункту «а» частини третьої статті 35 Закону України «Про землеустрій», ініціювати інвентаризацію може будь-який із зазначених суб'єктів. При цьому у такому разі, це положення підлягає застосуванню у порядку пріоритету над частиною четвертою зазначеної статті Закону, яка наділяє відповідними правомочностями лише «істотного землекористувача».

Хоча не слід виключати і ймовірність того, що у ході проектування відповідного нормативного положення суб'єкти правотворчості не врахували можливість існування ситуації, за якої земельні ділянки масиву перебуватимуть у державній власності, проте будуть закріплені за різними суб'єктами владних повноважень. Адже, як слідує з досліджуваного положення, в такому випадку «міноритарний землекористувач» (особа, якій належить право користування менше 75 відсотків земель масиву), якщо ним виступає орган державної влади (за умови перебування земельних ділянок масиву у державній власності) також може виступати з відповідною ініціативою. Проте, ймовірно, координація дій між відповідними суб'єктами владних повноважень у такому разі буде здійснюватися у порядку, визначеному положеннями адміністративного права.

Стосовно органу місцевого самоврядування як суб'єкта ініціювання процесу формування масиву земель сільськогосподарського призначення абзац третій пункту «а» частини третьої статті 35 Закону України «Про землеустрій» визначає таке: *«в інших випадках – рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив»* [143, ст. 35].

Передусім в контексті відповідного положення підкреслюється співвідношення між територіально-просторовим та пропрієтарним аспектами земельних відносин. Адже не виключається повністю існування ситуації, за якої землі державної власності сільськогосподарського призначення перебуватимуть у межах території певної громади, наприклад, якщо йдеться про науково-дослідні державні установи, однак при цьому все ж таки перебуватимуть у державній власності.

У аналізованому положенні отримав відображення особливий статус органів місцевого самоврядування у відносинах землевпорядкування, а тому і у юридичних зв'язках, що виникають з приводу формування масиву земель сільськогосподарського призначення. Як вбачається, сільські, селищні та міські ради, на території яких знаходяться масиви земель сільськогосподарського призначення, наділені повноваженнями ініціювати процедуру інвентаризації таких масивів з подальшим внесенням відомостей про них до Державного земельного кадастру у будь-яких випадках, крім ситуацій, коли землі масиву сільськогосподарського призначення перебувають у державній власності. При цьому територіальна громада взагалі може не бути власником земель або конкретних земельних ділянок у межах масиву.

Такий статус органів місцевого самоврядування обумовлюється наданням їм ролі своєрідного драйвера процесу консолідації земель і підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, що виступило одним з аспектів децентралізації державного управління, серед іншого, у земельні сфері, а тому і упорядкування повноважень відповідних суб'єктів під визначені цілі [189, с. 77]. Причому такий законодавчий підхід повністю виправдовується близькістю органів місцевого самоврядування до процесів землевпорядкування та землекористування. Адже саме на території громад перебувають значні обсяги земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. Як обґрунтовано стверджують М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко та О. С. Малохліб, після реформи, спрямованої на децентралізацію, зокрема, системи управління земельними ресурсами, новосформовані органи місцевого самоврядування отримали у

розпорядження мільйони гектар земель різного цільового призначення [188, с. 257]. У зв'язку з цим сьогодні органи місцевого самоврядування володіють необхідним обсягом інформації, що характеризує реальний стан, а також економічний потенціал використання земельних ресурсів для сільськогосподарського виробництва на відповідній території.

Окреслене, вважаємо, наділяє орган місцевого самоврядування статусом «суперсуб'єкта», який може самостійно ініціювати процес інвентаризації *defacto* масиву земель для надання йому юридичного значення. Значною мірою ці повноваження територіальної громади детерміновано процесом реформування системи місцевого самоврядування, метою якого, як зазначають М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко та Д. В. Федчишин, виступило, зокрема, упорядкування повноважень органів місцевого самоврядування у сфері управління земельних відносин [189, с. 77].

З цього приводу слід зазначити, що фундаментальне значення для ринкової моделі земельних правовідносин, як справедливо стверджують В. В. Нежевело та Я. В. Хвостик, мав принцип невтручання держави у порядок здійснення власниками своїх прав на земельні ділянки, що забезпечило, серед іншого, вільне розпорядження ними. Держава ж взяла на себе функцію контролю у межах забезпечення охорони земель [111, с. 233]. Крім того, законодавчими актами початку 90-х років XX століття, як зазначає І. О. Костяшкін, запроваджувалися гарантії права власності на землю українського народу, а також рівність усіх форм власності в Україні. У зв'язку з цим навіть в умовах сьогодення функції органів державної влади та місцевого самоврядування в частині розподілу земель спрямовується переважно на забезпечення прав громадян щодо одержання земельних ділянок у власність чи користування і водночас не орієнтуються на розподіл земель задля забезпечення інтересів держави та територіальної громади як власників таких ресурсів [68, с. 40, 57].

Зважаючи на викладене, відповідні повноваження органів місцевого самоврядування щодо формування масиву земель сільськогосподарського призначення визначаються не їх правомочностями як власника земель у межах

масиву, а як суб'єкта управління у сфері земельних ресурсів задля забезпечення ефективності землекористування. Тобто територіальна громада може приймати участь як у преконсолідаційних, так і консолідаційних земельних правовідносинах відносно масиву, однак у різних ролях. Відповідні статуси досить широко розкрито у науковому аналізі, проведеному Н. О. Кузьменко, у межах якого на прикладі конструкцій римського права *imperium* та *dominium* розмежовуються повноваження органів місцевого самоврядування власне як суб'єкта здійснення публічної влади, а також власника земельних ресурсів відповідно [72, с. 22–25]. Тому, як справедливо стверджує Ю. М. Кириченко, суб'єктами права власності на землі територіальної громади є власне відповідні територіальні громади сіл, селищ та міст, у той час як суб'єктами розпорядження земельними ділянками, зокрема щодо передачі їх у власність або користування, виступають територіальні громади посередництвом сільських, селищних та міських рад відповідно [59, с. 135]. У зв’язку з цим певна «суперпозиція» органів місцевого самоврядування у земельних правовідносинах з формування масиву земель сільськогосподарського призначення водночас не впливає на їх правовий статус як учасників земельних правовідносин щодо користування земельними ділянками в межах вже сформованого масиву земель. Тобто відповідні суб'єкти не наділяються будь-якими переважними правами одночасно з істотним землекористувачем. У таких відносинах вони приймають участь на засадах юридичної рівності з іншими власниками та землекористувачами земельних ділянок у межах масиву земель.

Що ж стосується землевласників та землекористувачів як учасників преконсолідаційних земельних правовідносин із формування масиву земель сільськогосподарського призначення, то в цій частині законодавчий підхід, реалізований у положеннях Закону № 2498-VIII [139], має певні особливості, які дозволяють стверджувати про диференційований підхід законодавця до побудови суб’єктного складу преконсолідаційних та консолідаційних земельних правовідносин на стороні приватних землевласників та землекористувачів або ж, якщо бути більш точним – до формування фігури ініціатора преконсолідаційних

земельних правовідносин, а також фігури істотного землекористувача у межах консолідаційних відносин.

Як слідує з частини четвертої статті 35 Закону України «Про землеустрій» ініціаторами проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення за відсутності рішення органів державної влади та місцевого самоврядування можуть виступати власник (власники) та (або) користувач (користувачі), тобто одна або декілька осіб у різних варіаціях зазначених правових статусів, яким належить не менше, як 75 відсотків земель масиву [143, ст. 35].

Терміни, вжиті у цьому положенні, мають важливе значення для розуміння піднятої проблеми. При цьому якщо оперувати безпосередньо термінологією зазначеної статті, то у ній вжита конструкція *«75 відсотків земель якого належить одній або декільком особам на праві власності або користування»* [143, ст. 35]. У цьому зв'язку частина четверта статті 35 Закону України «Про землеустрій» лише сутнісно, а не термінологічно пов’язується зі статтями 37-1 ЗК України та 8-2 Закон України «Про оренду землі», зокрема у контексті суб’єктного складу регульованих земельних відносин. Більше того, термінологічні відмінності можуть виступати, серед іншого, непрямим свідченням того, що у даному випадку йдеться про різних суб'єктів. Відносно власників та користувачів провести таку диференціацію в аспекті зазначених положень майже неможливо, оскільки особа, якій земельна ділянка належить на праві власності, є «власником» або «землевласником», у той час як особа, яка користується земельною ділянкою – «користувачем» або ж «землекористувачем», з чого слідує, що у цілому одні й ті самі власники та користувачі земельних ділянок, потрапляючи одночасно під дію статей 35 Закону України «Про землеустрій», 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі» можуть набувати і право ініціювати формування масиву, і права, що входять до змісту консолідаційних земельних правовідносин. У той же час в аспекті співвідношення фігур *«особи (осіб), якій не менше як 75 відсотків земель масиву належить на праві власності або користування»* (частина четверта статті 35

Закону України «Про землеустрій») [143, ст. 35] та *«особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення»*(абзац другий частини четвертої статті 37-1 ЗК України) [52, ст. 37-1] це створює умови для їх диференціації.

Як слідує із зазначеного положення Закону України «Про землеустрій», ініціатором формування масиву земель сільськогосподарського призначення може бути «один або декілька» «власників» або «користувачів» земель масиву.

Власником є особа, якій згідно з частиною першою статті 317 ЦК України належать правомочності володіння, користування та розпорядження [179, ст. 317] земельною ділянкою. Своєю чергою, землекористувачем є особа, яка на підставі права власності, що має «материнський» відносно належного їй права (користування), набула похідне право на відповідне майно, що включає правові можливості володіти та користуватися земельною ділянкою [88, с. 345]. Тобто це особа, у безпосередньому пануванні якої знаходиться відповідне майно [176, с. 43],або ж, якщо оперувати вжитими у статті 20 і приписах глав 15 та 16 ЗК України категоріями, це постійний землекористувач, орендар або емфітевт земельної ділянки сільськогосподарського призначення [52, стаття 20 та глави 15 і 16]. Більш широко орієнтує у цьому питанні пункт 2 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [136, ст. 4], який шляхом визначення похідних від права власності речових прав [88, с. 345] дозволяє визначати їх носіїв (якщо їх об'єктом виступають земельні ділянки) в якості землекористувачів.

Однак при цьому особливою фігурою у межах суб’єктного складу консолідаційних земельних відносин виступає *«особа, якій належить право користування істотною частиною масиву»,* якою є *«землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві»*(абзац другий частини четвертої статті 37-1 ЗК України) [52, ст. 37-1].

Буквальне тлумачення частини четвертої статті 35 Закону України «Про землеустрій», у тому числі і у її системному розгляді в аспекті положення абзацу

другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України, дозволяє дійти декількох взаємопов’язаних висновків.

Зокрема, частина четверта статті 35 Закону України «Про землеустрій», на відміну від абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України (яка встановлює вимоги до фігури істотного землекористувача), дозволяє ініціювати процедуру інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення не лише «землекористувачу», який володіє на праві оренди чи емфітевзису не менш як 75 відсотками усіх земель масиву, однак також і будь-якому землекористувачу, незалежно від підстави виникнення права користування землями масиву.

Крім того, зазначене положення Закону України «Про землеустрій» наділяє правом ініціювати відповідну процедуру власнику не менше як 75 відсотків усіх земель масиву, тоді як з абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України слідує, що перебування відповідного обсягу земель у власності однієї особи не є підставою для набуття нею правового статусу «істотного землекористувача».

Також ініціювати виникнення преконсолідаційних земельних відносин може умовне об'єднання власників та (або) користувачів земель масиву, яким сукупно належить не менше як 75 відсотків усіх земель масиву. Тобто, мова йде не про спільну власність, а саме про домовленість декількох власників та (або) користувачів земельних ділянок, яким разом належить не менше 75 відсотків земель масиву, про ініціювання відповідної процедури [143, ст. 35]. У той же час фігура «істотного землекористувача», як слідує з абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України, має одиничний характер, у зв'язку з чим відповідний правовий статус може належати лише одній особі.

При цьому важливо звернути увагу, що в частині четвертій статті 35 Закону України «Про землеустрій» особа, якій на праві власності чи користування належить не менше як 75 відсотків земель масиву не називається *«особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель»,* вимоги до правового статусу якого розкриваються в абзаці другому частини четвертої статті 37-1 ЗК України, тобто *«істотним землекористувачем»*.

У сукупності викладені обставини створюють умови для висновку, що в частині четвертій статті 35 Закону України «Про землеустрій» та абзаці другому частини четвертої статті 37-1 ЗК України йдеться про різні юридичні фігури, а тому і різні правові статуси у межах суб'єктного складу земельних правовідносин, охоплених досліджуваним правовим режимом, які при цьому не є взаємовиключними, з огляду на що одна й та сама особа – учасник преконсолідаційних та консолідаційних земельних правовідносин може набувати кожен з них.

Другу групу досліджуваних юридичних зв'язків, що складаються між суб'єктами земельного права стосовно масиву земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок у межах масиву, як ми зазначили, становлять *консолідаційні правовідносини*, що пов'язані зі здійсненням власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву своїх правомочностей з володіння, користування та розпорядження відповідними об'єктами земельної власності. Ці правовідносини мають переважно майновий характер, оскільки спрямовані на задоволення майнових інтересів власників й користувачів земельних ділянок у межах масиву.

Варто зазначити, що у цілому юридичні механізми набуття, зміни або припинення прав власності на земельні ділянки та прав користування ними передбачають необхідність звернення учасників відповідних земельних правовідносин до органів державної влади, місцевого самоврядування, їх службових та посадових осіб й вступ з ними у правовідносини організаційного характеру. Зокрема, йдеться про необхідність реєстрації відповідних прав суб'єктами державної реєстрації прав або державними реєстраторами прав на нерухоме майно (стаття 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [136, ст. 6]) як умови їх набуття, зміни або припинення (див. пункт 1 частини першої статті 2 та частину другу статті 3 зазначеного Закону [136, статті 2 та 3]). Однак відповідні легітимаційні процедури, як зазначається у сучасних дослідженнях, переважно підтверджують факти набуття, зміни або припинення прав на нерухомість, які вже мають місце

на момент проведення таких процедур, і надають відповідним фактам публічного характеру [126, с. 578]. Більше того, як показує науковий аналіз сучасної судової практики [159, с. 27–29], наразі у межах вітчизняного правопорядку переважає правопосвідчувальне, а не правовстановлююче розуміння державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [Див.: 157, с. 66–70],у тому числі на землю.

У зв'язку з цим хоча консолідаційні земельні правовідносини, що складаються з приводу ділянок масиву земель сільськогосподарського призначення, охоплюють певною мірою також відповідні реєстраційні правовідносини, проте останні мають переважно похідний характер від відносин власності на землю та землекористування, а особливості участі у них органів державної влади та місцевого самоврядування, їх службових та посадових осіб є достатньою мірою дослідженим [Див.: 82].

Водночас, на відміну від преконсолідаційних земельних правовідносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, консолідаційні відносини мають більш варіативний в частині динаміки та змісту характер, оскільки значною мірою пов'язуються з вчиненням різних правочинів щодо складових масиву, які можуть спрямовуватися як на передачу майна у власність, так і у користування, що, власне, і визначатиме їх зміст. У зв'язку з цим у цілому такі правовідносини складаються між чітко визначеним колом суб'єктів, якими у будь-якому разі виступають власники та користувачі земельних ділянок у межах масиву, проте зміст самих правовідносин може бути різним в залежності від характеру вчинюваних юридично значимих дій відповідними суб'єктами і реалізацією ними тих чи інших суб'єктивних прав (у тому числі переважних) та виконанням обов'язків. Хоча при цьому ці відносини, як зазначалося, практично завжди зберігатимуть майновий характер.

Термінологічно правові статуси консолідаційних земельних правовідносин позначаються у статті 37-1 ЗК України та статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» такими лексичними одиницями, як: «*власник»* (цей термін вжито, зокрема у частині другій статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37] та частині першій статті 8-2 Закон України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]), «*землекористувач»* (частина

друга статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37], частина перша статті 8-2 Закон України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]), «*орендар»* (частина третя статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37], частина перша статті 8-2 Закон України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2])) та «*суборендар»* (абзац п'ятий частини п'ятої статті 8-2 Закон України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]), а також такою новою для земельного права термінологічною конструкцією [87, с. 103; 88, с. 347] як «*особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення»*, що вжита, зокрема, у частині четвертій статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37], а також у низці приписів статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2].

З цього приводу необхідно звернути увагу, що загалом включення суб'єктів земельного права у конструкцію земельних правовідносин забезпечується використанням у ході проектування положень земельного законодавства категорій *«власник»* та *«користувач»* або *«землевласник»* та *«землекористувач»*, що є необхідними та достатніми для охоплення найбільш широкого діапазону суб'єктів земельного права – носіїв права власності або ж похідних речових прав на землю, в архітектуру земельного правовідношення [88, с. 345]. У зв'язку з цим подальше використання у статтях 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі» лексичних одиниць, як-от: «орендар», «суборендар» та «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення», – вводить диференційну і при цьому кваліфікуючу в аспекті суб'єктного складу конкретних різновидів консолідаційних майнових земельних правовідносин ознаку. Метою такого підходу, як вбачається, виступає забезпечення найбільш повного адресного регулювання окремих аспектів консолідаційних земельних відносин з урахуванням можливих варіацій їх суб’єктного складу.

Поряд із цим важливо завернути увагу на те, що зазначеними нормативними положеннями для відповідних категорій суб'єктів не встановлюються окремі кваліфікуючі ознаки, що ґрунтуються, зокрема на формі існування, президентстві тощо. У зв'язку з цим учасниками консолідаційних

земельних правовідносин, які формуються стосовно земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, у цілому можуть ставати їх власники, орендарі та суборендарі, які при цьому можуть бути як фізичними, так і юридичними особами [88, с. 346]. Інакше кажучи, в цій частині положення земельного законодавства не висувають додаткових кваліфікуючих вимог до відповідних суб'єктів, у тому числі і за такою важливою ознакою як рівень професійності, за якою суб'єкти земельного права поділяються на спеціалізованих та неспеціалізованих виробників сільськогосподарської продукції [Див.: 180, с. 53], у зв'язку з чим правовий статус «особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» може набути як фізична, так і юридична особа, незалежно від того, чи є вона спеціалізованим або не спеціалізованим сільськогосподарським виробником [88, с. 346]. Поряд із цим такий підхід жодним чином не нівелює загальних обмежень, встановлених законом стосовно володіння та користування земельними ресурсами сільськогосподарського призначення, для юридичних осіб, заснованих згідно із законодавством іноземних держав або ж, інакше кажучи, іноземних юридичних осіб [155, с. 214]. Іншими словами, обмеження, що визначені безпосередньо цільовим призначенням земельних ділянок і які виступають частиною їх загального правового режиму [183, с. 108], зберігають свою дію у межах правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, який не піддає такі обмеження жодним юридичним модифікаціям.

Водночас, як відомо, згідно з положеннями чинного земельного законодавства України іноземні суб'єкти обмежені у праві набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, хоча при цьому можуть набувати їх на законних підставах у тимчасове користування. Тому відповідні особи не охоплюються категорією «власники», яка вживається в положеннях статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі», хоча при цьому можуть набувати правовий статус землекористувачів [88, с. 347], а тому набувати відповідні права як щодо ініціювання інвентаризації масиву земель

сільськогосподарського призначення, так і відносно інших власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву.

Окрему увагу, зважаючи, серед іншого, на сформовані вище висновки, слід присвятити правовому статусу *«особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення»* як новій фігурі земельних правовідносин у цілому. Її введення у конструкцію означених правовідносин є безпосереднім наслідком запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення і, як результат, модифікації суб'єктного складу конструкції відповідних земельних правовідносин [Див: 87, с. 103; 88, с. 347 –348].

Абзацом другим частини четвертої статті 37-1 ЗК України встановлюються конкретні ознаки зазначеного суб'єкта, базовою з яких виступає те, що в якості такої особи визнається *«землекористувач»*.

Водночас в аспекті системної побудови зазначеної статті ЗК України визначення досліджуваного правового статусу через категорію *«землекористувач»,* враховуючи вживання у частині першій цієї ж статті термінів *«власник»* та *«землекористувач»* [52, ст. 37-1] для позначення основних суб'єктів на земельні відносини, за участю яких спрямоване відповідне правове регулювання, спричиняє безпосередній лімітаційний ефект. У цьому сенсі дещо нелогічним виглядає спеціальне обмеження частиною четвертою зазначеної статті запровадженого частиною першою кола суб'єктів, які можуть бути учасниками консолідаційних земельних правовідносин, шляхом усунення власника земельних ділянок у межах масиву від можливості набуття статусу істотного землекористувача з характерними для останнього правами і обов'язками. З іншого боку, зважаючи на те, що категорія «землекористувач» має більш вузький характер відносно категорії «власника», зокрема в аспекті похідного і водночас обмеженого характеру правових можливостей землекористувача, власник також може певною мірою визнаватися землекористувачем, що могло б створювати умови для поширення абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України також і на землевласника як

землекористувача [88, с. 347]. Однак ця проблема ще більше загострюється чіткою кваліфікаційною ознакою землекористувача, в якості якої виступає характер права, на підставі якого землекористувач повинен володіти відповідним обсягом земельних ресурсів у межах масиву. Як зазначається в абзаці другому частини четвертої статті 37-1 ЗК України, в якості такої особи виступає землекористувач, якому належить *«право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками»* [52, ст. 37-1]. В цій частині, вважаємо, демонструється певна непослідовність правового регулювання досліджуваних відносин.

Найбільш глобальною правовою проблемою, на наше переконання, виступає те, що абзац другий частини четвертої статті 37-1 ЗК України, встановлюючи вимоги до фігури істотного землекористувача, сконцентрував увагу на орендарях та емфітевтах й не передбачив можливості для власників земельних ділянок набути відповідний правовий статус. Ставка, здійснена законодавцем на орендарів та емфітевтів, штучно знижує потенціал консолідації земель масиву у випадках, коли один із землевласників та землекористувачів набуватиме не права користування, а права власності на землю. Адже з точки зору стабільності володіння лише право власності здатне забезпечити найбільш надійний економічний фундамент для здійснення сільськогосподарського виробництва. Однак, у контексті зазначеного положення ЗК України виходить, що з точки зору консолідації набуття особою у власність все більшої кількості земельних ділянок у межах масиву поступово позбавляє її можливих економічних вигід від одержання правового статусу істотного землекористувача, від якого вона, набуваючи у власність відповідні ділянки, віддаляється. Якщо ж метою законодавця виступає забезпечення найбільш раціонального використання земельних ресурсів у межах масиву, то відповідні обмеження, що фактично встановлюються для власників, є необґрунтованими.

Парадоксальність ситуації підкреслюється варіаціями можливих практичних ситуацій, зокрема у разі, якщо власник, скажімо, 40 відсотків земель масиву набуде у користування ще 35 відсотків за договорами оренди, то у такому разі, володіючи сукупно 75 відсотками земель масиву, він не матиме можливості

набути правового статусу істотного землекористувача, у той час як орендар 75 відсотків земель – матиме таку можливість. У цьому також отримує втілення диференціація правових статусів, визначених частиною четвертою статті 35 Закону України «Про землеустрій» для ініціатора преконсолідаційних земельних правовідносин та абзацом другим частини четвертої статті 37-1 ЗК України для істотного землекористувача. Адже у такому випадку власник не менш як 75 відсотків земель масиву може ініціювати формування масиву, проте водночас не набуває статусу істотного землекористувача згідно з частиною четвертою статті 37-1 ЗК України.

Другим аспектом проблеми, пов’язаної з вимогами, що висуваються абзацом другим частини четвертої статті 37-1 ЗК України до фігури істотного землекористувача, виступає обмеження, пов’язане з можливістю набути відповідний правовий статус лише орендарем або емфітевтом. Суборендарі та постійні користувачі, як вбачається, також позбавлені такої можливості. Однак при цьому, запроваджуючи відповідні нововведення Законом № 2498-VIII [139], законодавець не гармонізував відповідні можливості орендаря та емфітевта. Шляхом доповнення Закону України «Про оренду землі» статтею 8-2 були створені умови для розкриття правового статусу істотного землекористувача в особі орендаря. Однак фігура емфітевта за такого підходу залишилася неохопленою належним рівнем правової регламентації.

Як відомо, за загальним правилом емфітевзис є більш гнучким суб'єктивним правом, речово-правова природа якого при цьому, на відміну від права оренди, ніколи не ставилася під сумнів. З цього слідує, що це право може вільно відчужуватися і переходити між учасниками майнового обороту, що, своєю чергою, отримало безпосереднє відображення у частині другій статті 102-1 ЗК України [52, ст. 102-1].

У той же час ні стаття 37-1 ЗК України, ані стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі» не визначили, яким саме чином емфітевт може реалізовувати свій правовий статус як істотний землекористувач.

Цілком закономірно, що не поширення статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» безпосередньо на відносини, пов'язані з реалізацією права емфітевзису, пояснюється предметом правового регулювання Закону, яким виступають орендні відносини. Однак при цьому не можна не врахувати того, що в статті 37-1 ЗК України земельні відносини, пов'язані з реалізацією права емфітевзису, врегульовані не настільки чітко, як це здійснено у Законі України «Про оренду землі» відносно права оренди. Як результат, відповідні положення закону можуть застосовуватися відносно емфітевта лише за принципом аналогії, який при цьому чітко не визначений положеннями ЗК України, однак, натомість, визначений приписами ЦК України (див. статтю 8 ЦК України) [179, ст. 8]. При цьому застосувати останню досить складно у зв'язку з інструментальним значенням відповідних положень і регулюванням досліджуваних відносин саме спеціальними нормативно-правовими приписами, що ставить під сумнів можливість використання *lexgeneralis*, яким є ЦК України, до відповідних відносин, включаючи технічні аспекти визначення закону, що підлягає застосуванню.

Водночас не можна ігнорувати тієї обставини, що абзацом другим частини четвертої статті 102-1 ЗК України визначено право особи, яка володіє земельною ділянкою за емфітевзисом на її подальшу передачу в оренду у межах строків дії емфітевзису [52, ст. 102-1], що, своєю чергою, автоматично поширюватиме дію статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» на відповідні орендні правовідносини, які виникли на основі права емфітевзису. Однак окреслене, вважаємо, чітко демонструє необхідність вдосконалення правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення у відповідній частині.

Наведена проблема значною мірою стосується і суборендаря. Положення Закону України «Про оренду землі» присвячують окрему увагу регулюванню відносин суборенди земельної ділянки на рівні статті 8, однак у статті 8-2 визначається можливість власників та орендарів земельних ділянок у межах масиву укладати договори оренди та суборенди. Поряд із цим ураховуючи, що положення земельного законодавства України у цілому диференціюють і не

ототожнюють правові статути орендаря та суборендаря, а також зважаючи, що положення статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі» регулюють відносини суборенди за участі, зокрема, істотного землекористувача, яким може бути орендар або емфітевт, і не встановлюють особливостей набуття права користування на земельні ділянки у межах масиву суборендарем, вбачається, що суборендар також не може набути статус істотного землекористувача, що своєю чергою відповідає буквальному змісту абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37-1].

Водночас в умовах практики наведене може породжувати досить специфічні ситуації. Скажімо, особі на праві власності належить 20 відсотків земельних ділянок масиву, а ще 60 відсотків – на праві оренди. Однак, після того, як ці 60 відсотків будуть передані, наприклад, в суборенду, суборендар може набути права користування ще 15 відсотками земельних ділянок від третіх осіб – власників чи користувачів земель у межах масиву. У такому випадку, у межах масиву складатиметься ситуація, за якої одна особа буде користувачем 80 відсотків земель, з яких 20 відсотків у власності, проте водночас в опосередкованому користуванні, і 60 відсотків на підстави оренди, які також перебувають у опосередкованому користуванні, у той час як іншому землекористувачу належатиме 75 відсотків земель на праві суборенди та оренди, однак які перебуватимуть у його безпосередньому користуванні. Якщо слідувати буквальному розумінню проаналізованих вище нормативних положень земельного законодавства України, то з них слідує, що, в такому випадку, у межах масиву немає жодного істотного землекористувача, оскільки ані право власності, ані суборенда не є ознакою відповідного юридичного суб’єкта, однак при цьому як власник-орендар, так і суборендар-орендар можуть ініціювати процедуру інвентаризації земель масиву сільськогосподарського призначення, оскільки відповідають вимогам, що висуваються до відповідного суб'єкта Законом України «Про землеустрій».

Відповідні питання, вважаємо, повинні бути більш широко вирішені на рівні частини четвертої статті 37-1 ЗК України, адже саме від їх розв’язання на

нормативно-правовому рівні залежить порядок застосування зазначеної статті ЗК України, а також статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» і, крім того, рівень потенційної юридичної конфліктності відповідних відносин, а тому і рівень ризику звернення за вирішенням спірних ситуацій до системи правосуддя. Однак в актуальних умовах, з урахуванням змісту чинних положень зазначених нормативно-правових актів, вважаємо, що піднята проблема (як в ключі ініціативи інвентаризації, так і фігури істотного землекористувача) повинна вирішуватися все ж таки на користь безпосереднього користувача земельними ділянками та землями масиву.

На завершення розгляду проблеми суб’єктного складу преконсолідаційних та консолідаційних земельних правовідносин необхідно звернути увагу на законодавчий підхід до регулювання відносин щодо масиву земель сільськогосподарського призначення за участю постійних землекористувачів.

Право постійного користування як специфічне речове право використання земельної ділянки державної або комунальної власності без встановленого строку [112, с. 23] хоча і являє собою рудимент радянської правової системи [156, с. 188], проте зберігає існування у сучасній системі речових прав на землю. Законодавець не прирівнює правовий статус постійних землекористувачів до правового статусу орендарів та емфітевтів у межах правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення.

Як слідує з частини четвертої статті 35 Закону України «Про землеустрій» постійній землекористувач як суб'єкт права користування земельними ділянками у межах масиву земель сільськогосподарського призначення може виступати ініціатором преконсолідаційних земельних правовідносин. При цьому зважаючи на право такої ініціативи, що належить органам державної влади та місцевого самоврядування, яким відповідні суб'єкти наділені частиною третьою зазначеної статті Закону, йдеться, як правило, про ситуації перебування земель сільськогосподарського призначення у межах масиву у користуванні державних підприємств та організацій, що також витікає з пункту 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України [52, розділ Х].Проте згідно з абзацом другим частини

четвертої статі 37-1 ЗК України постійний землекористувач не може набути статус істотного землекористувача, оскільки не є ані орендарем, ані емфітевтом.

Такий крок законодавця можна пояснити тим, що правом постійного землекористування наділяються суб'єкти з безпосередньої орбіти впливу держави, тобто органи державної влади або ж державні підприємства, установи чи організації. При цьому незважаючи на те, що, як справедливо зазначає А. М. Статівка однією із суттєвих ознак юридичної особи виступає майнова відокремленість, тобто наявність у неї майна, відокремленого від майна засновників [165, с. 140],управління такими суб’єктами хоча і передбачає значну економічну свободу менеджменту, проте, як правило, перебуває під потужним впливом вертикалі публічно-правового впливу, що вносить імперативний компонент у діяльність відповідних суб'єктів і надає йому частково адміністративно-правового забарвлення. У зв'язку з цим набуття постійними землекористувачами правового статусу істотного землекористувача надає їм додаткові можливості економічного зростання у межах масиву, однак, як правило, система управління відповідними суб’єктами не є настільки гнучкою, щоб оперативно реагувати на відповідні можливості. Крім того, здебільшого основною метою таких учасників земельних правовідносин виступає оптимальне використання наявних земельних ресурсів, а не набуття у користування додаткових земель. Можливо, саме цими мотивами керувався законодавець при конструюванні абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України, проте завчасне обмеження можливості постійного землекористувача та власника земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення з набуття правового статусу істотного землекористувача, як вбачається, породжує більше запитань, ніж відповідей на них, адже у такий спосіб відбувається зниження економічного потенціалу консолідації земель у межах масиву, який міг би бути реалізований власниками ділянок у межах масиву, суборендарями та постійними землекористувачами.

Підсумовуючи викладене вище, на цьому етапі дослідження слід визнати, що концепція масиву земель сільськогосподарського призначення наділена

досить високим потенціалом у забезпеченні консолідації земель альтернативним порівняно з традиційними консолідаційними механізмами способом.

Поряд із цим, відповідні законодавчі зміни, внесені Законом № 2498-VIII [139], які мають «системоутворювальний» характер відносно правового регулювання відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також його елементів, демонструють дисгармонію нормативних положень не стільки різних законодавчих актів земельного права (які є лише результатом змін внесених зазначеним Законом), скільки самих положень зазначеного Закону між собою, що особливо проявляється у контексті правового статусу суб'єктів земельного права – учасників відповідних правовідносин, що складається з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також його елементів.

Вживання різної термінології у положеннях, які покликані врегулювати одні й ті самі відносини, а також різнорівневих понять спричиняє виникнення ситуацій, за яких при буквальному розумінні положень Закону України «Про землеустрій», ще й визначення їх співвідношення законодавчим положеннями ЗК України та Закону України «Про оренду землі», створюються передумови для висновку, що землекористувачі, які можуть бути ініціаторами інвентаризації масиву і внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру, не завжди можуть набувати статус істотного землекористувача у силу запровадження законодавством кваліфікуючих вимог до останнього, зокрема у формі володіння земельними ділянками лише на праві оренди або емфітевзису. Окреслене створює потужні передумови для виникнення юридичних спорів.

Зауважимо, що стаття 35 Закону України «Про землеустрій» надає право ініціювати виникнення преконсолідаційних земельних правовідносин, спрямованих на формалізацію масиву земель сільськогосподарського призначення, як власнику, так і користувачу (незалежно від підстави виникнення права користування) земельних ділянок у межах масиву. Крім того, з відповідною ініціативою можуть виступити одночасно декілька власників, землекористувачів або ж власників та землекористувачів, яким сукупно належить не менше 75

відсотків земель масиву. Своєю чергою, правовий статус істотного землекористувача може набути одноосібно лише орендар або ж емфітевт, якому належить право користування не менше 75 відсотками земель масиву.

Така різниця у правових статусах учасників преконсолідаційних та консолідаційних земельних правовідносин, що складаються стосовно масиву земель сільськогосподарського призначення, з одного боку, сприяє виникненню інструментальної прогалини між формуванням масиву та реалізацією економічного потенціалу консолідації (адже, у такому разі, землекористувачі отримують лише локальні економічні переваги, зокрема у вигляді одержання у користування земельних ділянок під польовими дорогами), а з іншого – завчасно урізає можливість здійснення такої консолідації одним з найбільш зацікавлених у її проведенні суб'єктів, яким виступає власник ділянок у межах масиву. Також відповідних обмежень зазнають суборендарі та постійні землекористувачі, які позбавлені можливості набути статус істотного землекористувача у межах масиву, а тому і забезпечити найбільш раціональне в економічному плані використання відповідних земельних ресурсів.

Необхідність виправлення відповідної ситуації вимагає внесення змін до статті 37-1 ЗК України, а також статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» задля розширення кола суб'єктів, що можуть набувати відповідний правовий статус, а тому забезпечувати найбільш ефективну реалізацію економічного потенціалу масиву земель сільськогосподарського призначення. Ураховуючи зазначене вище, вважаємо, що в якості необхідного законодавчого кроку для вдосконалення правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, розташованих у його межах, що здатен значно розширити потенціал консолідованого використання відповідних земельних ресурсів, виступає внесення змін до наведених нормативних положень шляхом заміни категорії «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» категорією «особа, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель

сільськогосподарського призначення» з охопленням нею не лише орендаря та емфітевта, але й суборендаря, постійного користувача, інших землекористувачів, а також власника земельної ділянки (земельних ділянок) у межах масиву, які можуть набути відповідний правовий статус, а тому використовувати земельні ресурси масиву у межах єдиної мети сільськогосподарського виробництва і, у зв'язку з цим, найбільш ефективним і раціональним способом.

2.3. Особливості розпорядження земельними ділянками у масиві земель сільськогосподарського призначення

Комплексність й завершеність наукового висвітлення особливостей правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення можуть бути забезпечені лише розглядом специфіки змісту консолідаційних земельних правовідносин, який складають суб'єктивні права та обов'язки суб'єктів земельного права щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками у межах такого масиву.

Зокрема, як ми встановили раніше, земельні правовідносини, що складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, мають, як правило, приватно-правовий характер, оскільки пов'язуються, по-перше, зі здійсненням права власності та (або) обмежених речових прав на відповідні об'єкти земельної власності, а, по-друге, спрямовуються на задоволення індивідуальних інтересів та потреб учасників відповідних правовідносин, тобто власників та користувачів земельними ділянками у межах масиву. Як результат, досліджуваний правовий режим забезпечує формування та динаміку переважно приватних земельних правовідносин, зміст яких складають відповідно приватні суб’єктивні права та обов'язки. Більше того, за справедливим твердженням А. М. Статівки, власник має право на власний розсуд здійснювати відносно належного йому майна будь-

які дії, не заборонені законом [165, с. 140]. Крім того, як зазначав вчений ще на ранніх етапах розвитку парадигми ринкової економіки в Україні, тільки сторони договору можуть запровадити оптимальні умови договору для задоволення своїх інтересів, однак при цьому поза їх увагою не повинні перебувати інтереси держави [168, с. 139].

У зв'язку з цим правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення, як зазначалося раніше, може лише модифікувати загальний правовий режим земельних ділянок, розташованих у його межах. Проте це зовсім не означає, що така «модифікація» матиме виключно косметичний характер.

Основними спеціальними нормативно-правовими положеннями, спрямованими на регламентацію цих відносин, виступають стаття 37-1 ЗК України, що складається з дев’яти частин, та стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі», до змісту якої входить чотирнадцять частин, які у сукупності визначають особливості використання та розпорядження землями у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, а також особливості набуття та реалізації права оренди на земельні ділянки у межах масиву відповідно. Зміст саме цих норм визначає основні особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення.

Найперше слід звернути увагу на те, що частина дев'ята статті 37-1 ЗК України поширює дію усіх положень, що містяться в ній, на відносини з використання та розпорядження земельними ділянками у межах масиву, що за своїм цільовим призначенням передбачають ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, а також особистого селянського господарства [52, ст. 37-1]. Аналогічне положення, однак відносно земельних відносин, врегульованих статтею 8-2 Закону України «Про оренду землі» міститься у частині чотирнадцятій цієї статті Закону [145, ст. 8-2]. При цьому частина перша статті 37-1 ЗК України наділяє власників земельних ділянок у межах масиву, цільове призначення яких передбачає їх використання для ведення особистого селянського господарства, а також фермерського господарства, правом ведення товарного сільськогосподарського виробництва без

зміни цільового призначення відповідних земельних ділянок [52, ст. 37-1], що фактично приводить індивідуальні (одиничні) правові режими усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах масиву земель, детерміновані категоріальною приналежністю, до єдиного знаменника і створює умови для використання відповідних земельних ділянок з метою здійснення, серед іншого, сільськогосподарського виробництва найбільш ефективним економічним способом. Тобто, у такий спосіб закон знімає юридичні перешкоди у здійсненні права розпорядження та використання земельних ділянок єдиним масивом для єдиною мети.

У зв’язку з цим положення ЗК України охоплюють більш широке коло відносин, пов'язаних, зокрема, з розпорядженням земельними ділянками, у той час як Закон України «Про оренду землі» спрямовується лише на регулювання орендних відносин. У зв'язку з чим, сукупно упорядковуючи відносини, що складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву, вони охоплюють різні за обсягом аспекти цих відносин.

Частиною другою статті 37-1 ЗК України встановлюється загальне правило, яким визначається право власників земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення здійснювати право розпорядження такими ділянками шляхом обміну ними [52, ст. 37-1]. Поряд із цим земельна ділянка державної або комунальної форми власності може бути обміняна на земельну ділянку приватної форми власності у межах масиву лише у випадку, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або ж у разі, якщо різниця між такими оцінками становить не більш як 10 відсотків [52, ст. 37-1]. Причому юридичний механізм реалізації відповідних можливостей визначається безпосередньо сукупністю приписів аналізованих статей ЗК України та Закону України «Про оренду землі».

Водночас враховуючи те, що обмін земельними ділянками як спосіб зосередження суміжних земельних ділянок у руках одного землекористувача є відносно затратною процедурою з точки зору організаційних витрат, у той час як придбання відповідних ресурсів у власність вимагає відносно великих

фінансових вкладень, Законом запроваджено досить гнучкий механізм реалізації прав розпорядження та використання земельних ресурсів на підставі договорів оренди та суборенди, чому присвячена окрема значна увага, зокрема на рівні статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» на чому ми більш детально зупинимось далі.

Окрему увагу на рівні статті 37-1 ЗК України законодавець присвятив визначенню юридичної долі польових доріг у межах масиву.

Зокрема, положення частини п'ятої та шостої статті 37-1 ЗК України наділяє власників та користувачів земельних ділянок суміжних із земельною ділянкою під польовою дорогою (крім польових доріг, що обмежують масив) правом на одержання таких земельних ділянок в оренду поза процедурою земельних торгів. Законом встановлено чіткий строк оренди земельних ділянок тривалістю 7 років. При цьому відповідні земельні ділянки під польовими дорогами можуть бути використані орендарями, зокрема, для сільськогосподарського виробництва, однак при цьому на орендаря покладається обов'язок забезпечення безоплатного доступу до своїх земельних ділянок інших землевласників та землекористувачів [52, ст. 37-1].

На жаль, відповідні нормативні приписи не вирішують питання розпорядження правами користування земельними ділянками під польовими дорогами особами власників та користувачів суміжних земельних ділянок. Як вбачається, передача таких ділянок власникам та користувачам суміжних земельних ділянок обумовлюється доцільністю наділення останніх можливістю використання відповідних угідь, у тому числі для сільськогосподарського виробництва, однак із забезпеченням інтересів інших власників та користувачів земельних ділянок в частині їх доступу до останніх. Тобто це свого роду «мікроконсолідація» [Див.: 94, с. 287]у рамках загальної консолідації земельних ділянок у межах масиву, адже мова йде не про наділення відповідними правами лише істотного землекористувача, а про можливість набуття відповідних земельних ділянок під дорогами у користування практично будь-яким власником або користувачем земельної ділянки в межах масиву. У такий спосіб

забезпечується формування своєрідного мікропулу з двох земельних ділянок тобто земельної ділянки (або земельних ділянок) суто сільськогосподарського призначення, а також земельної ділянки під дорогою, або частини відповідної ділянки.

Передусім постає питання з приводу особи, з якою укладається відповідний договір оренди, зокрема у випадку, якщо земельна ділянка під польовою дорогою має продовгувату форму і забезпечує доступ з неї одразу до декількох земельних ділянок. Адже виходить, що, в такому разі, ця дорога межує одночасно з декількома земельними ділянками, які перебувають у власності і навіть, можливо, одночасно у користуванні різних осіб, у зв'язку з чим не може бути передана у користування лише одному з відповідних суб'єктів. Ймовірно, що вирішення відповідного питання може бути забезпечено конструкцією множинності орендарів за відповідним договором оренди. Хоча, з іншого боку, частина шоста аналізованої статті ЗК України створює умови, серед іншого, для укладення договору лише з одним із власників чи користувачів відповідних земельних ділянок, адже покладає на нього обов'язок забезпечити доступ до своїх ділянок інших землевласників та землекористувачів. Знову в ж таки проблема може актуалізуватися у тому випадку, коли з ініціативою взяти дорогу в користування виступають одночасно декілька суб'єктів.

З «технічної» точки зору, в цьому випадку, існує можливість визначення меж дії сервітуту щодо кожної частини земельної ділянки під дорогою, однак ця процедура є і організаційною фінансово-затратною, у зв'язку з чим більш оперативним практичним виходом із ситуації може бути укладення договору з будь-яким з власників чи користувачів земельних ділянок. Права інших власників та користувачів забезпечуються обов'язком орендаря забезпечити право проходу та проїзду до їх землеволодінь.

Ще одним питанням виступає питання строку оренди.

Вочевидь, якщо договір оренди земельної ділянки під польовою дорогою укладається з власником іншої земельної ділянки в межах масиву, то встановлений семирічний строк оренди є повністю логічним, адже, у такому разі,

право власності, за загальним правилом, переважатиме право оренди. Якщо ж договір оренди земельної ділянки під польовою дорогою укладається з орендарем іншої земельної ділянки у межах масиву, то, у такому випадку, виникає загроза того, що строк дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення буде меншим за 7 років або право користувача щодо використання відповідної земельної ділянки згідно з умовами договору оренди такої ділянки або у силу інших обставин буде припинено до спливу семирічного строку оренди земельної ділянки під польовою дорогою, внаслідок чого може скластися ситуація, коли особа буде виступати орендарем земельної ділянки під польовою дорогою і не матиме у користуванні інших земельних ділянок в межах масиву. У зв'язку з цим на рівні відповідних положень ЗК України доцільно було б здійснити уточнення з приводу дії правила щодо семирічного строку оренди земельних ділянок під польовими дорогами лише відносно власників суміжних земельних ділянок в межах масиву сільськогосподарського призначення, у той час як орендарі набуватимуть можливості орендувати відповідні земельні ділянки під польовими дорогами лише у межах строку дії договору оренди (суборенди) земельних ділянок, суміжних із земельною ділянку під польовою дорогою.

І нарешті, як вбачається, відповідний крок законодавця покликаний створити єдиний з юридичної точки зору пул земельних ділянок шляхом умовного об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також суміжних земельних ділянок під польовими дорогами. Проте, у цьому випадку, не врегульованим залишається питання забезпечення уніфікованого розпорядження правами користування таких земельних ділянок. Іншими словами, на рівні відповідних положень варто встановити правило, згідно з яким передача у власність чи користування земельної ділянки сільськогосподарського призначення особою, якій також належить право користування суміжною земельною ділянкою під польовою дорогою, спричиняє перехід до набувача відповідного права власності чи користування також і права користування земельною ділянкою під польовою дорогою, що своєю чергою не вимагає погодження з власником останньої.

Також на рівні частини сьомої статті 37-1 ЗК України законодавець присвятив увагу земельним відносинам, що складаються з приводу володіння та користування полезахисними лісовими смугами у межах масиву. Нормативно-правовим приписом визначено право фізичних та юридичних осіб отримати в оренду земельні ділянки під такими смугами, однак з обов'язковим включенням до умов договору оренди положень про утримання та збереження таких смуг і забезпечення здійснення їх користувачами агролісотехнічної меліорації. При цьому самі ж правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг визначається Кабінетом Міністрів України [52, ст. 37-1].

З цього приводу у цілому необхідно зазначити, що переосмисленню підходів до правового регулювання земельних відносин, які складаються з приводу земельних ділянок під полезахисними смугами, сприяло запровадження в Україні ринку землі та обігу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [93, с. 32].

Аналізоване положення зазнало певних змін у 2025 році, але звертає на себе увагу та обставина, що в ньому йдеться про фізичних та юридичних осіб, а не про власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву. Крім того, положення не обмежує можливість набуття відповідного права лише власниками та користувачами земельних ділянок, суміжних з відповідними лісосмугами. При цьому чіткої відповіді на питання, кому саме, тобто спеціалізованому підприємству державної чи комунальної власності або ж фізичній чи юридичній особі, та за яких умов підлягають передачі відповідні земельні ділянки, чітко не визначено. Так само і наявність чи відсутність переважних прав одного із суб'єктів над правами інших щодо отримання у користування відповідної земельної ділянки не стало предметом окремої уваги законодавця [93, с. 33–34]. Ба більше, в такому разі постає питання з приводу того, чи забезпечується відповідна можливість саме суб'єктивним правом, адже, в такому випадку, слід дати відповідь на запитання, які потреби та інтереси може забезпечувати оренда таких ділянок, враховуючи взяття на себе орендарем обов'язків з утримання і меліорації відповідних об'єктів. Крім того, досліджуване положення не

встановлює і будь-яких особливих правил набуття у користування відповідних земельних ділянок, тобто чи набуваються вони у межах процедури торгів або ж поза нею, з чого слідує поширення на відповідні відносини загальних правил набуття права оренди земель державної та комунальної власності.

Водночас, як вбачається, інтерес до отримання землевласниками та землекористувачами у межах масиву у користування земельних ділянок під полезахисними смугами (ураховуючи необхідність здійснення витрат на їх утримання) може бути детермінований хіба що прагненням захисту врожаю, принаймні, особи, чия земельна ділянка безпосередньо межує із полезахисною смугою [93, с. 35].

Логічним завершенням статті 37-1 ЗК України, не рахуючи частину дев'яту, яка телеологічно пов'язується з частиною першою цієї ж статті, виступає частина восьма, що визначає можливість зміни у процесі консолідації меж земельних ділянок у масиві земель сільськогосподарського призначення у порядку, визначеному законом [52, ст. 37-1].

Водночас окрему увагу на рівні статті 37-1 ЗК України (частини третя та четверта) законодавець присвятив відносинам оренди та суборенди.

Як відомо, саме орендні правовідносини виступають, з одного боку, першим кроком на шляху до придбання земельної власності суб'єктами сільськогосподарського виробництва, а з іншого – ефективним оперативним засобом, що забезпечує строкове використання відповідних ресурсів. Тому оренда отримала поширення в якості юридичного засобу оформлення відносин землекористування, що визначається передусім її ефективністю у формуванні оперативного фонду земельних ресурсів.

Закон визначає можливість власників та орендарів земельних ділянок у межах масиву обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками у рамках строку дії договору оренди, зокрема посередництвом укладення між відповідними суб'єктами договорів оренди та суборенди (частина третя статті 37-1 ЗК України [52, ст. 37-1], а також частина перша статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]). Тобто відповідні особи з

метою забезпечення можливості локалізованої у межах масиву земель сільськогосподарського призначення консолідації земельних ділянок (зокрема в окремих частинах такого масиву) наділяються правом укладати між собою взаємні договори оренди (у разі, якщо обмін правами користування відбувається за участю власників земельних ділянок), договори оренди та суборенди (у разі, якщо обмін правами користування відбувається за участю власника та орендаря відповідно) або ж договори суборенди (у випадку, якщо обидві сторони обміну виступають орендарями земельних ділянок) [94, с. 288]. При цьому задля реалізації окресленого механізму положеннями Закону запроваджено певною мірою «пільгові» порівняно із загальним механізмом передачі земельної ділянки в суборенду умови, що отримує відображення у виключенні необхідності отримання орендарем згоди орендодавця на передачу земельної ділянки у межах масиву в суборенду (частина перша статті 8-2 Закону України «Про оренду землі») [145, ст. 8-2]. Проте Закон покладає на орендаря обов'язок протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди письмово повідомити орендодавця про обмін права користування земельною ділянкою, що перебуває в оренді, із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки, строку, на який укладено договір суборенди, та відомостей про особу суборендаря (частина друга статті 8-2 Закону України «Про оренду землі») [145, ст. 8-2]. Однак при цьому традиційно орендар залишається відповідальним за земельну ділянку перед орендодавцем (частина перша статті 8-2 закону України Про оренду землі) [145, ст. 8-2].

Водночас згідно із запровадженим механізмом договори, що укладаються у межах обміну правами користування, перебувають у нерозривному зв'язку між собою, у результаті чого припинення одного з них автоматично спричиняє припинення іншого (частина перша статті 8-2 закону України Про оренду землі) [145, ст. 8-2].

Отже, строк, на який укладаються відповідні договори, не може перевищувати найкоротший строк існування права користування земельною ділянкою орендаря та (або) суборендаря відповідно. Інакше кажучи, у разі, коли

сторонами відповідних взаємних договорів виступають власник та орендар земельних ділянок, строк договорів, що укладаються не може перевищувати строку, на який було укладено договір оренди. Те саме правило застосовується до випадків укладення договорів між орендарями [94, с. 288]. Водночас якщо сторонами договорів, які укладаються з метою обміну правами користування, виступають власники земельних ділянок, то, у такому разі, застосовується правило, визначене частиною першою статті 19 Закону України «Про оренду землі», у зв'язку з чим максимальний строк таких договорів обмежується 50 роками [145, ст. 8-2]. Разом із тим юридичні наслідки взаємного укладення договорів у рамках обміну правами користування настають у силу імперативного положення Закону, незалежно від того, чи вказали про це сторони договорів оренди та суборенди, які укладаються, у тому числі у контексті скасувальних підстав для таких договорів (частина друга статті 212 ЦК України [179, ст. 212]). Хоча Закон при цьому зобов'язує сторін таких договорів фіксувати відповідні положення в умовах договору (частина перша статті 8-2 Закону України «Про оренду землі»). У зв'язку з цим, незалежно від того, чи відбудеться у такому випадку розірвання одного з договорів за згодою сторін або за рішенням суду (стаття 651 ЦК України [179, ст. 651]) чи відмова від договору оренди однієї зі сторін (стаття 615 ЦК України [179, ст. 615]), кореспондуючий цьому договору договір оренди або суборенди відповідно також припинить свою дію з моменту припинення дії першого договору.

Однак при цьому окреслене дозволяє дійти висновку, що у випадку відмови сторін від договору оренди чи суборенди як від правочину (стаття 214 ЦК України) або ж у разі визнання одного з відповідних договорів недійсним або ж констатації його нікчемності (стаття 215 ЦК України), кореспондуючий йому договір також відповідно визнається неукладеним, тобто таким, що ніколи не укладався сторонами. У такий спосіб закон безпосередньо юридично зв'язує дві домовленості, ставлячи юридичну силу однієї з них в залежність від юридичної сили іншої, внаслідок чого вони розділяють одну юридичну долю у силу прямої вказівки законодавчих положень, незалежно від того, яким чином відбувається

припинення одного з договорів або ж у якій юридично визначеній формі констатується той факт, що договір ніколи не укладався.

Важлива увага на рівні аналізованих законодавчих положень приділена регулюванню орендних відносин *за участю істотного землекористувача*. Цьому питанню присвячена частина четверта статті 37-1 ЗК України, яка отримала значний розвиток у положеннях частин третьої – тринадцятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі».

Як ми зазначали раніше, «істотний землекористувач» виступає новою фігурою земельних правовідносин, сконструйованою законодавцем саме у межах правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. При цьому принциповим і основним нововведенням, пов’язаним з цією фігурою, виступило наділення суб'єкта, який набуває відповідний правовий статус, переважним правом на укладення договорів оренди земельних ділянок, розташованих у межах масиву.

Абзацом першим частини четвертої статті 37-1 ЗК України, а також частиною третьою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» істотний землекористувач наділяється правом укладати договори оренди або суборенди земельних ділянок з іншими землевласниками та землекористувачами у межах масиву, але лише за умови *«передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні»* [52, ст. 37-1]. Це положення, виступаючи певною мірою вектороутворюючим приписом, що відображає основу законодавчого підходу до розкриття правового статусу істотного землекористувача, вже з самого початку розкриває те, що можна назвати «пересторогами» законодавця відносно аналізованої фігури. Адже, як ми встановили раніше, правовий статус істотного землекористувача може набути лише обмежене коло землекористувачів у межах масиву (орендарі та емфітевти), у той час як землевласники, суборендарі та постійні землекористувачі фактично позбавлені такої можливості. Однак після

набуття такого статусу отримувана ними «економічна винагорода», передумовами для отримання якої виступає окреслений вище юридичний механізм, починає виглядати дещо сумнівно, особливо зважаючи на додаткові умови, що висуваються законодавцем до порядку укладення істотним землекористувачем договорів оренди, які виглядають дещо обмежувально відносно традиційного порядку укладення договору оренди (суборенди).

Річ у тім, що наведені положення ЗК України та Закону України «Про оренду землі» термінологічно сконструйовані таким чином, що їх юридичний аналіз підштовхує до висновку, що відповідні нормативні приписи пов'язують можливість істотного землекористувача укладати договори оренди та суборенди земельних ділянок у межах масиву, по-перше, лише у рамках обміну правами користування, а, по-друге, за умови існування у межах масиву недоліків землекористування, зокрема таких як черезсмужжя. Іншими словами, ці положення ніби не охоплюють випадок обміну права користування земельною ділянкою, розташованою в іншому масиві, на право користування земельною ділянкою у межах масиву, де землевласник або землекористувач хоче забезпечити мікроконсолідацію, а також у цілому випадки укладення істотним землекористувачем договорів оренди та суборенди поза механізмом обміну [94, с. 288–289]. Хоча при цьому інші положення ЗК України, зокрема стаття 93 [52, ст. 93], а також Закону України «Про оренду землі», зокрема стаття 6 [145, ст. 6],наділяють практично кожного суб'єкта земельного права можливістю вільного укладення відповідних договорів на добровільних засадах.

У зв’язку з цим істотний землекористувач, як вбачається, може набути права користування відповідними земельними ресурсами у межах масиву земель сільськогосподарського призначення з урахуванням особливостей, визначених частинами першою та другою статті 37-1 ЗК України. Однак при цьому окреслене також створює підґрунтя і для умовиводу, що частина четверта статті 37-1 ЗК України не обмежує права істотного землекористувача, а також інших землевласників та землекористувачів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення щодо використання відповідних

традиційних механізмів оренди та суборенди земельних ділянок, які водночас є альтернативою для аналізованого механізму обміну, який, своєю чергою, має лише декларативний і орієнтуючий характер, а тому хоча і відносно чітко, проте все ж таки визначає квазі-обмежувальну модель правовідносин землекористування за участю істотного землекористувача [94, с. 289].

Поряд із цим, з реалізацією механізму, окресленого абзацом першим частини четвертої статті 37-1 ЗК України, а також частиною третьою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», пов'язується цілий пул вимог, запроваджених іншими частинами зазначеної статті Закону. Зокрема, лише частиною п'ятою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» законодавець висуває цілу низку вимог до змісту договорів оренди та суборенди, що укладаються у межах механізму обміну правами користування.

Передусім звертає на себе увагу вимога, пов’язана з темпоральною синхронізацією прав користування у рамках обміну [94, с. 289]. Відповідними положеннями, зокрема визначається, що строк оренди або ж суборенди за відповідним договором не може перевищувати строк користування земельною ділянкою, визначений договором, що укладається взамін [145, ст. 8-2].

Своєю чергою, імперативним положенням абзацу третього частини п'ятої зазначеної статті Закону України «Про оренду землі» забезпечується узгодження майнової складової відповідних зустрічних правовідносин шляхом закріплення правила, відповідно до якого розмір орендної плати або ж плати за суборенду земельної ділянки повинен відповідати тій самій сумі, що встановлена договором оренди або суборенди, який укладається взамін [145, ст. 8-2].

Водночас вважаємо, що зазначена вимога, крім інших, також може виступати значною перешкодою на шляху забезпечення консолідації земельних ділянок у межах масиву навколо юридичної фігури істотного землекористувача. Йдеться про те, що стороною відповідних договорів, які спрямовані на поглиблення мікроконсолідації земельних ресурсів, виступає особа, яка вже зосередила у своєму «земельному портфелі» не менше 75 відсотків площі масиву і у зв’язку з чим, власне, і вважається істотним землекористувачем. Таким чином,

аналізовані нормативно-правові положення пов'язують обмін правами користування за участю істотного землекористувача з передачею «міноритарному» землекористувачу у користування земельної ділянки з «активів» істотного землекористувача у рамках масиву, однак при цьому за такою ж орендною чи «суборендною» платою або ж, інакше кажучи, із зарахування зустрічних грошових вимог, що виникають між відповідними особами внаслідок укладення таких договорів. З цього слідує, що у разі, якщо істотний землекористувач у силу характеристик накопичених земельних активів не матиме можливості надати міноритарному землекористувачу в оренду або суборенду земельну ділянку такої ж площі чи аналогічної орендної вартості, одна зі сторін відповідних договорів зазнаватиме грошових втрат у розмірі різниці між економічно обґрунтованими сумами орендної плати. Адже, якщо у користування міноритарного землекористувача буде передана земельна ділянка меншої площі або ж нижчої орендної вартості, то у такому випадку грошових втрат зазнаватиме саме він. У свою чергу, якщо земельну ділянку меншої площі або нижчої земельної вартості, ніж та, що передається взамін, отримає істотний землекористувач, майнових втрат у сумі відповідної грошової різниці зазнаватиме він. Водночас, якщо проаналізувати ці нормативні положення з альтернативного ракурсу, то знову ж таки можна дійти висновку, що, по-перше, відповідні норми земельного законодавства не позбавляють відповідних осіб урегулювати відповідні відносини іншим шляхом, тобто не в порядку обміну правами користування, а поза відповідним механізмом, зокрема шляхом укладення лише одного договору, за яким істотний землекористувач отримає у користування земельну ділянку за плату без здійснення зустрічного надання права користування [94, с. 289] (щоправда у випадку із суборендою сторони договору втрачають «пільги» у формі необов’язковості погодження передачі земельної ділянки у суборенду з орендодавцем). По-друге, частина шоста статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» наділяє сторони договору оренди або суборенди, який укладається з метою забезпечення зустрічної передачі права користування земельної ділянки в порядку обміну, можливістю відійти від

зазначених вище положень стосовно узгодження сум орендної плати, не кажучи вже про те, що і зміст основної домовленості з передачі земельної ділянки в оренду або суборенду, яка досягається між істотним та міноритарним землекористувачами, визначається відповідними особами на їх власний розсуд [94, с. 289]. Якщо ж прийняти до уваги, що ці договори мають повністю волюнтарний характер, тобто укладаються лише за добровільною згодою суб'єктів [186, с. 377], які вступають у відповідні земельні правовідносини, і за своєю природою не є договорами приєднання або ж договорами, що можуть бути укладені за рішенням суду, то у такому разі, як вбачається, запроваджена окресленими положенням вимога узгодження сум орендних плат у сутності має диспозитивний характер [94, с. 289].

У продовження окресленого вище слід також ураховувати встановлене законом правило, згідно з яким у випадку одержання істотним землекористувачем в оренду чи суборенду декількох земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, які передаються взамін, повинні бути пов'язані спільними межами (абзац сьомий частини п'ятої статті 8-2 Закону України Про оренду землі) [145, ст. 8-2], тобто йдеться про так звану передачу декількох земельних ділянок «єдиним масивом» або ж, інакше кажучи, «мікромасивом» у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. Більше того, у випадку передачі істотним землекористувачем у межах механізму обміну земельної ділянки, до якої відсутній доступ з краю масиву земель сільськогосподарського призначення, істотний землекористувач зобов'язаний забезпечити право проходу та проїзду до такої земельної ділянки (абзац сьомий частини п'ятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі») [145, ст. 8-2]. Однак, як ми зазначали раніше, сторони відповідно договору можуть відступити від запроваджених частиною п'ятою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» правил, що також слід ураховувати і у ході аналізу інших вимог, які висуваються законом до змісту договору оренди, що укладається істотним землекористувачем.

Окрему увагу звертають на себе обмеження суб'єктивних прав істотного землекористувача, запроваджені абзацом п'ятим частини п'ятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі». Цим положенням встановлюється, що орендар або ж суборендар не має права вимагати компенсації витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки від іншої особи, а також не має права на поновлення договору оренди або ж суборенди відповідно на новий строк у випадку заперечень іншої сторони договору [145, ст. 8-2]. При цьому слід акцентувати увагу на тому, що частина перша зазначеної статті Закону, якою охоплюються відповідні права та обмеження, визначає особливості реалізації права оренди або ж суборенди земельних ділянок у межах масиву істотним землекористувачем, що автоматично поширює відповідні вимоги саме на означену юридичну фігуру.

Перше із зазначених обмежень спрямовується на забезпечення інтересів міноритарних землекористувачів. Адже, як правило, саме інтересу істотного землекористувача відповідає набуття у власність чи користування земельних ділянок у межах масиву і таким чином розширення угідь свого землекористування задля більш ефективного їх економічного використання. З цього закономірно слідує і економічна складова, яка передбачає здійснення істотним землекористувачем додаткових фінансових витрат на поліпшення сільськогосподарських угідь задля підвищення їх якості, а тому і продуктивності у рамках конкретних цілей сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим зазначене обмеження убезпечує міноритарних землекористувачів від можливих вимог істотного землекористувача у майбутньому щодо компенсації витрат, здійснених ним на поліпшення земельних ділянок для досягнення відповідних економічних цілей.

Стосовно ж обмеження права істотного землекористувача *«на поновлення договору оренди на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору»*[145, ст. 8-2], то це формулювання, відображене в абзаці п’ятому частини п’ятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», хоча й підкреслює ту обставину, що договір не продовжується, у такому разі, автоматично, тим не менше дозволяє

скорелювати це положення зі статтею 33 Закону України «Про оренду землі», яке визначає порядок поновлення існуючого договору оренди земельної ділянки на новий строк, у силу змістовної близькості відповідних нормативних положень. Тому, ураховуючи те, що у цьому випадку у статті 8-2 не йдеться про право на захист переважного права на поновлення договору, як про це зазначено у статті 33 Закону України «Про оренду землі», абзац п’ятий частини п’ятої статті 8-2 пов'язує припинення переважного права із «запереченнями» іншої сторони договору. У зв'язку з цим, за відсутності відповідних заперечень, вбачається, що суб'єкт переважного права може використати способи захисту такого права, зокрема і такі, що не встановлені договором або законом (абзац дванадцятий частини другої статті 16 ЦК України) [179, ст. 16], для захисту конкретного права, за умови, що цей спосіб захисту буде найбільш ефективним у цьому разі. Таким способом, як вбачається, зокрема, з постанови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 29 березня 2024 року у справі № 538/378/23, виступає визнання додаткової угоди укладеною з одночасним викладенням її змісту [133].

Частинами десятою – тринадцятою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» визначається сама процедура укладення істотним землекористувачем договору оренди або ж суборенди в порядку обміну правами користування, згідно з якою для укладення такого договору істотний землекористувач повинен письмово звернутися до другої сторони з пропозицією укладення відповідного правочину, у якій зазначається зокрема відомості про земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися (включаючи інформацію про кадастрові номери, площі, угідь та нормативно-грошової оцінки), а також інформація про *«розмір майнової шкоди, завданої власникам чи користувачам земельних ділянок в результаті обміну правами користування»* [145, ст. 8-2]. При цьому до договору додаються підписані істотним землекористувачем проекти договорів оренди та (або) суборенди земельних ділянок, правами користування якими пропонується обмінятися, а також засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, на підставі якої істотному землекористувачу належить

право користування земельною ділянкою, яка пропонується до обміну [145, ст. 8-2]. При цьому останнє з наведених положень, яке відображено в абзаці третьому частини дванадцятої досліджуваної статті Закону, виступає ще одним свідченням того, що обмін правами користування є можливим лише шляхом передачі істотним землекористувачем належного йому права оренди відповідної земельної ділянки на підставі договору, а не шляхом формування на підставі материнського права власності права користування, що передається за договором оренди особі, правом користування з якою бажає обмінятися істотний землекористувач.

Адресат відповідного звернення, своєю чергою, зобов'язаний протягом місяця з дня одержання пропозиції розглянути його, а також підписати договір або ж надати письмово мотивовану відмову в його укладенні (частина тринадцята статті 8-2 Закону України «Про оренду землі») [145, ст. 8-2]. Водночас Закон не встановлює юридичних наслідків невиконання цієї норми адресатом, у зв'язку з чим, як слідує із зазначеного положення, його ігнорування призведе до неукладення договору оренди на відміну від механізму поновлення договору, визначеного статтею 33 Закону України «Про оренду землі».

Зокрема, як зазначив у свій постанові від 29 березня 2024 року у справі № 538/378/23 Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду, право на оскарження в суді відмови від укладення додаткової угоди до договору оренди або зволікання в її укладенні, яким наділяється орендар частиною дев’ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі», означає право сторони на звернення до суду для укладення додаткової угоди. І при цьому в якості належного способу захисту порушеного права у такому випадку виступає визнання додаткової угоди укладеною з одночасним викладенням її змісту [133, ст. 33]. Однак, у той же час відповідний механізм не передбачений положеннями частин десятою – тринадцятою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» для укладення договору оренди за участі істотного землекористувача [145, ст. 33]. Більше того, слід зважати на те, що механізм, визначений Законом України «Про оренду землі», стосується не просто оренди, а обміну правами користування. У зв'язку з

цим сама можливість здійснення примусового обміну земельними ділянками виглядає вкрай суперечливо.

Водночас необхідно звернути увагу на додаткову інформацію, що долучається до звернення істотного землекористувача до інших власників та користувачів земельними ділянками у межах масиву (частини десята – дванадцята статті 8-2), яка стосується розміру майнової шкоди, що завдається обміном правами. Відповідному питанню також окремо присвячено частини сьому – дев'яту досліджуваної статті Закону України «Про оренду землі», якими визначається право власника або користувача земельної ділянки, що передається у рамках обміну істотному землекористувачу, на відшкодування майнової шкоди, завданої власнику або користувачу такої ділянки в результаті обміну [145, ст. 8-2].

У відповідній частині механізму обміну правами користування закладено досить специфічний економічний підхід, адже, як ми зазначили раніше, абзац третій частини п'ятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» визначає необхідність пошуку єдиного економічного знаменника при визначенні розміру орендної плати обох земельних ділянок, права користування якими підлягають обміну. Втім, зважаючи на те, що відповідні приписи про розмір орендної плати містяться в частині п'ятій аналізованої статті, які стосуються переважно істотного землекористувача, у той час як встановлене частиною сьомою зазначеної статті право на відшкодування стосується власника або користувача земельної ділянки, яка передається істотному землекористувачеві, вбачається, що у такий спосіб посередництвом «поділу» єдиної у сутності правової норми на дві частини законодавець встановив право міноритарного землекористувача на одержання відшкодування у випадку різниці між вартістю оренди, але водночас звільнив його від обов'язку здійснювати доплати на користь істотного землекористувача у випадку, якщо права користування земельною ділянкою, які передаються ним останньому, матимуть меншу вартість, ніж отримувані ним взамін.

Певною мірою досліджуване нормативне положення корелює з абзацом п'ятим частини п'ятої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», яка позбавляє істотного землекористувача права вимагати від орендодавця

компенсації витрат, здійснених істотним землекористувачем на поліпшення земельної ділянки.

Однак специфіка запропонованого економічного підходу, що отримав відображення у частинах сьомий – дев’ятій зазначеної статті Закону полягає у використанні самого терміну «шкода», який також вживається в абзаці третьому частини одинадцятої зазначеної статті Закону. Ця термінологічна одиниця не отримала широкого розкриття у положеннях Закону України «Про оренду землі», у якому вона вживається лише сім разів, на відміну від категорії «збитки», під якими в абзацах другому та третьому частини другої статті 28 Закону визнаються фактичні витрати, яких зазнав орендар у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання договору орендодавця, а у статті 29 Закону – збитки, завдані зміною стану орендованої землі [145, ст. 28].

Водночас при такому формулюванні встановлення справжнього змісту відповідного положення зіштовхується з певними складнощами. Передусім йдеться про потерпілу особу. Чому саме в якості неї розглядається міноритарний землевласник або землекористувач, адже шкода може також бути завдана міноритарним землекористувачем істотному? Друге питання полягає у тому, яких саме випадків стосується відшкодування? Чи йдеться у такому разі про різницю вартостей, що досить складно вважати шкодою чи збитками, ураховуючи добровільність вступу орендодавців у відносини і правом відмовитись від вступу у них, або ж йдеться про завдання договірної шкоди, визначеної статтею 28 Закону України «Про оренду землі», чи не договірної, що встановлено статтею 29 Закону. Наявність відповідних статей дозволяє розглядати частини сьомому – дев'яту статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» в якості бланкетної норми, що відсилає до відповідних положень Закону. Однак, незважаючи на це, використання категорії «шкода», замість властивої земельному законодавству «збитки» і відносно усічений зміст самого положення більшою мірою дозволяє стверджувати про її бланкетність, а не самостійність та автономність відносно зазначених вище положень, тим більше, що інший зміст аналізованої норми

неможливо встановити при автономному її тлумаченні у межах досліджуваної статті або навіть при системному розгляді у рамках усіх положень статті 8-2 Закону України «Про оренду землі».

Частиною четвертою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» істотний землекористувач наділяється переважним правом щодо укладення договору оренди на умовах, які є не гіршими, ніж умови, які пропонуються іншим особам [145, ст. 8-2]. При цьому положеннями Закону досить чітко окреслюються межі переважного права істотного землекористувача, яке, як вбачається, за своїм змістом є вужчим за традиційне переважне право, що належить орендареві земельної ділянки. Передусім зазначеним нормативним положенням фактично встановлюється пріоритет переважного права, яким наділений орендар у силу положення статті 33 цього ж Закону, над переважним правом, що належить істотному землекористувачу [145, ст. 8-2], і що, у сукупності, визначає переважне право істотного землекористувача як право «другого пріоритету» (порядку, рівня) [94, с. 290]. Тобто, якщо земельна ділянка вже перебуває в оренді і орендодавець чи актуальний орендар висловлюють пропозицію щодо укладення договору оренди на новий строк або ж якщо орендодавець взагалі висловлює пропозицію щодо наступної передачі ділянки в оренду, переважне право актуального орендаря, визначене статтею 33 Закону України «Про оренду землі» має пріоритет над переважним правом істотного землекористувача.

Більше того, на відміну від звичайного орендаря Закон позбавляє орендаря-істотного землекористувача переважного права на купівлю земельної ділянки, що виступає предметом договору оренди, у разі її продажу орендодавцем (абзац четвертий частини п'ятої статті 8-2 Закону України Про оренду землі) [145, ст. 8-2]. Це правило спрямовується на нейтралізацію дії статті 9 зазначеного Закону (яким таке право встановлено), яка у такому разі виступає *lexgeneralis* відносно статті 8-2, яка у цій ситуації виступає *lexspecialis.* Однак, ймовірно, в цьому випадку також переслідується певною мірою не тільки юридична, проте і «соціальна» мета, якою виступає нейтралізація сумнівів на стороні орендодавця щодо укладення договору з істотним землекористувачем, а тому і щодо можливої

втрати «права вибору» покупця відповідної земельної ділянки. Хоча навіть у такому випадку переважне право не становило би перешкод у задоволенні інтересів орендодавця, оскільки, на відміну від дарування, договір купівлі-продажу, як правило, не має особистого характеру [185, с. 78] і продавець зацікавлений в отриманні певної грошової суми за пропоноване майно, незалежно від особи, яка її передасть. Тому відповідне переважне право істотного землекористувача на придбання земельної ділянки, яке при цьому забезпечується можливістю захисту позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу (див. постанову Об’єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 02 червня 2025 року у справі № 192/553/21 [134]) не становило би у зв'язку з наведеними вище обставинами перешкоду у задоволенні інтересів продавця.

Поряд із цим у цілому зазначені положення не охоплюють своїм змістом усі важливі аспекти врегульованих ними земельних відносин, спрямованих на забезпечення розпорядження земельними ділянками, розташованими у межах масиву, і їх ефективного використання, зокрема і в рамках реалізації механізму обміну правами користування ними.

Постає питання стосовно суб'єкта, який повинен або може ініціювати укладення договору оренди [94, с. 290], адже у частині третій аналізованої статті зазначається про право істотного землекористувача на одержання земельних ділянок в оренду, у той час як частина четверта наділяє його переважним правом на отримання відповідних земельних ресурсів у користування [145, ст. 8-2]. При цьому питання обов’язку особи, яка передає земельну ділянку у користування на праві оренди, суборенди або емфітевзису, щодо повідомлення істотного землекористувача про відповідний намір нібито упускається. Більше того, піднята проблема зачіпає питання конкуренції переважних прав [94, с. 290] істотного землекористувача та актуального орендаря земельної ділянки з пріоритетом прав другого (див. частину четверту статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [145, ст. 8-2]).

У зв'язку з цим ефективним для розв’язання таких ситуацій видається механізм, запроваджений статтею 362 ЦК України відносно випадків відчуження частки у праві спільної власності на нерухомість, який передбачає інформування продавцем особи, наділеної переважним правом на придбання відповідного майна, про намір відчуження, ігнорування або негативна відповідь на що суб'єктом переважного права відкриває можливість власнику відповідного майна вільно продати його будь-якій особі [179, ст. 362].

Тому вбачається, що істотний землекористувач може діяти у відповідній ситуації як реактивно, тобто реагувати на відповідні події, так і проактивно, тобто безпосередньо виступати з ініціативою укладення договору оренди. Більше того, з точки зору його майнових інтересів проактивний підхід є більш ефективним у випадку, коли істотний землекористувач прагне до розширення своїх землеволодінь, а тому повинен розглядатися як пріоритетний [94, с. 290]. Тим не менше закон ставить переважне право істотного землекористувача на укладення договору оренди в залежність від наміру іншого землевласника передати відповідну ділянку в оренду. У зв'язку з цим за відсутності такого наміру, який, як правило, отримує втілення у пропозиції укладення договору оренди або суборенди, істотний землекористувач не може реалізувати своє переважне право відносно відповідних земельних ресурсів.

Іншими словами, сприятливі умови реалізації такого права визначаються наявністю пропозиції землевласника з передачі земельної ділянки в оренду чи суборенду, адресованої третій особі або ж істотному землекористувачу.

Водночас, як вбачається, у випадку порушення переважного права істотного землекористувача на одержання відповідної земельної ділянки у користування він матиме можливість застосувати у судовому порядку [Див.: 91, с. 120] такий спосіб захисту, як переведення на себе прав та обов'язків орендаря або ж суборендаря за відповідним договором. У зв'язку з цим, як вбачається з наведених положень, потенційні учасники орендних правовідносин щодо земельної ділянки, яка не входить до пулу земельних ресурсів, що перебувають у володінні та користуванні істотного землекористувача, безпосередньо зацікавлені

поінформувати його щодо намірів укладення відповідного договору, оскільки у протилежному випадку істотний землекористувач матиме можливість у судовому порядку захистити своє переважне право на укладення такого договору [94, с. 290].

У цілому проведений аналіз дозволяє дійти висновку, що положення статті 37-1 ЗК України, а також статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» запроваджують два різнорівневих механізми консолідації земель сільськогосподарського призначення у межах масиву. Умовно їх можна назвати механізмами мікроконсолідації [94, с. 287] та механізмами істотної консолідації земельних ділянок.

Правовою основою для механізмів мікроконсолідації виступають частини перша – третя статті 37-1 ЗК України, а також частини перша та друга статті 8-2 Закону України «Про оренду землі». Вони передбачають можливість абсолютно усіх власників та користувачів земельними ділянками укладати взаємні договори оренди та суборенди для локальної у межах масиву земель сільськогосподарського призначення консолідації земельних ресурсів з метою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва посередництвом раціонального використання природних об'єктів. Крім того, саме в межах такого механізму забезпечується можливість власників та користувачів земельних ділянок одержати у користування польові дороги, а також лісосмуги, що межують з належними їм земельними ділянками, задля більш оптимального та раціонального використання відповідних елементів масиву та обмежуючих його об'єктів.

Своєю чергою, механізм істотної консолідації земельних ділянок у межах масиву передбачає групування земельних ресурсів навколо фігури істотного землекористувача. Тобто йдеться про більш масштабний рівень консолідації, який зачіпає не лише окремі частини масиву, а усе землекористування земельними ділянками, що розташовані у його межах.

Однак, незважаючи на такий підхід, необхідно все ж таки констатувати, що обидва механізми забезпечуються переважно дозвільними нормами земельного

законодавства. Такі засоби як позитивні зобов'язування та заборони майже не використовується, у той час як окремі законодавчі модифікації конструкції переважних прав, посередництвом яких такими правами наділяються істотні землекористувачі, лише незначним чином здатні вплинути на активацію процесу консолідації. Більше того, чітка регламентація відносин за участі особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, що проявляється, серед іншого, у вимогах, які висуваються до договорів оренди та суборенди, що укладаються такою особою з іншими власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву, насправді виступає стримуючим фактором для реалізації механізму істотної консолідації земельних ділянок, адже відповідні вимоги не висуваються до відносин у межах мікроконсолідації. І хоча такі вимоги мають логічний характер, тим не менше, сам факт їх запровадження звужує можливості саморегулювання відповідних відносин істотним землекористувачем та іншими власниками та користувачами земель у межах масиву і демонструє не стільки прагнення законодавця забезпечити права та інтереси учасників відповідних правовідносин, скільки факт встановлення додаткових обмежень на шляху консолідації, основним драйвером якої можуть виступати лише учасники таких відносин і то виключно на засадах добровільності і вільного волевиявлення, адже хоча б будь-яких більш-менш ефективних інструментів примусовості для досягнення відповідної мети у них немає.

Як результат, законодавець лише орієнтує суб'єктів земельного права у можливих моделях проведення консолідації посередництвом конструкції масиву земель сільськогосподарського призначення, однак не запроваджує достатньо ефективних механізмів для досягнення відповідної мети. Тим більше, за великим рахунком, учасники відповідних відносин і до набрання чинності Законом № 2498-VIII мали можливість укладати відповідні договори між собою. Закон лише запровадив певні чіткі орієнтири розвитку відповідних юридичних зв'язків для абсолютно всіх їх потенційних учасників. У зв'язку з цим, як стверджується в сучасних дослідженнях, консолідація земельних ділянок у межах масиву земель

сільськогосподарського призначення являє собою процес самоорганізації землевласників та землекористувачів, спрямований на усунення просторових недоліків своїх землеволодінь та землекористувань відповідно, проте такий, що не є консолідацією земельних ділянок у традиційному розумінні [198, с. 46]. Тобто це свого роду самоорганізаційна або ж диспозитивна консолідація, що є певною мірою «полегшеною» версією традиційного процесу консолідації земель сільськогосподарського призначення, для якого характерне більш широке використання примусового апарату механізму правового регулювання.

У світлі зазначеного не можна не звернути увагу на першу редакцію статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», частини чотирнадцята – шістнадцята якої передбачали порядок укладення договору оренди за рішенням суду, що у сутності виступало елементом примусу у рамках досліджуваного механізму консолідації земельних ресурсів масиву земель сільськогосподарського призначення. Щоправда положеннями Закону № 2498-VIII шляхом доповнення розділу VIII «Прикінцеві положення» Закону України «Про оренду землі» відповідним пунктом 1-1 встановлювалося, що зазначені частини Закону втратять чинність через два роки з моменту набрання чинності Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [139]. У подальшому змінами, внесеними до відповідного припису Закону України «Про оренду землі» положеннями Закону України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», відповідною присікальною обставиною дії відповідного механізму визначався сплив двох років з дня втрати чинності пунктом 14 розділу X «Перехідні положення» ЗК України [137]. У зв'язку з цим сьогодні відповідний механізм не діє.

Поряд із цим у першій редакції статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» її частини чотирнадцята – шістнадцята визначали можливість укладення договору оренди (суборенди) за рішенням суду у разі недосягнення згоди щодо його укладення між відповідними особами. При цьому Закон визначав неможливість застосування відповідного механізму до земельних ділянок, які за

характером угідь віднесено до багаторічних насаджень або якщо на ділянці закладено багаторічні насадження, на яких розташоване нерухоме майно, розташування яких не становить черезсмужжя та в інших чітко визначених випадках (частина чотирнадцята відповідної редакції Закону).

Частиною п’ятнадцятою досліджуваної статті у відповідній редакції Закону визначалася необхідність встановлення судом розміру майнової шкоди, що завдавалася укладенням відповідного договору, а також порядку її відшкодування, а згідно з частиною шістнадцятою в якості підстави для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки визнавалося рішення суду про визнання відповідного договору оренди (суборенди) укладеним [145, ст. 8-2].

У сутності, у такому разі, значною мірою йшлося про унікальний механізм, адже, наприклад, В. В. Васильєв за результатами розгляду проблеми укладення договору за рішенням суду справедливо звернув увагу на тому, що цивільне законодавство України уникає впровадження такої конструкції, у той час як господарське законодавство України допускало укладення договору за рішенням суду, що отримало відображення у статті 187 чинного тоді Господарського кодексу України. Однак у цілому такий спосіб правовстановлення не характерний для приватноправової сфери і при цьому наразі відсутні передумови для його впровадження [14, с. 67–69].

З цього приводу слід зазначити, що у земельно-правовому ракурсі піднята проблема значною мірою стосується балансу між публічними та приватними інтересами. Звісно, що у випадку збереження окреслених норм механізм консолідації земель у межах масиву отримав би більше забезпечення, а особа, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення – більше можливостей для раціонального використання відповідних земельних ресурсів. Проте, з іншого боку, у такому разі, постає багато проблем правового характеру, починаючи від порядку виконання рішення суду про компенсацію різниці орендної вартості земель і завершуючи строком, на який укладається договір.

Як зазначають І. В. Ігнатенко та Д. В. Федчишин, звертаючись, зокрема, до практики Європейського суду з прав людини в частині доктрини «справедливого балансу», теоретично вітчизняна модель обміну правами користування земельними ділянками у межах масиву відповідає європейським стандартам, адже не позбавляє особу права власності на земельні ресурси, а лише змінює об'єкт володіння або спосіб здійснення права власності задля досягнення більш високих економічних та екологічних цілей [54, с. 402–403].

У цілому ж рішення суду виступає потужним юридичним інструментом забезпечення відносно стабільного розвитку відносин землекористування у межах масиву, однак при застосуванні такого механізму правовстановлення передусім постає питання строку виникнення орендних правовідносин, адже, з одного боку, він повинен забезпечувати прогнозовану у часовому вимірі консолідацію, а тому й інтереси особи, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, а з іншого – втручання у право власності чи право оренди власника та орендаря повинно забезпечувати обґрунтований баланс між публічними та приватними інтересами. При цьому якщо строк орендних правовідносин буде занадто довгим, це унеможливить повноцінне використання відповідних ресурсів їх власником або орендарем відповідно до їх правового титулу. Тобто у такому разі право власності або ж оренди втрачатиме свій зміст, а носії таких прав позбавлятимуться того, на що розраховували набуваючи відповідні права. Крім того, у такому випадку фактично відсутні будь-які обмеження на повторне використання механізму укладення договору за рішенням суду, що може призвести до постійного перебування земельної ділянки не у володінні власника, а у панування особи, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву, що фактично означатиме позбавлення власника відповідної ділянки права власності на неї.

Крім того, перебування земельної ділянки у «примусовій» оренді або суборенді знижує вартість земельного активу в умовах функціонування ринку землі, адже навряд чи інвестор захоче придбавати земельні ресурси, якими не

володітиме після придбання і до того ж з ризиком відновлення безпосереднього володіння ним лише у перспективі, наприклад, з втратою відповідною особою статусу істотного землевласника (землекористувача).

Ураховуючи зазначене, вважаємо, що саме окреслені ризики значною мірою вплинули на скасування механізму укладення договорів оренди та суборенди земельних ділянок у межах масиву за рішенням суду. Адже у такому разі створюються занадто великий юридичний тиск на права власників та користувачів, що межує або навіть переходить у сфери порушення гарантій прав власності на землю. У зв'язку з цим використання відповідного механізму потребує максимальної дбайливості та урахування значної частини аспектів відносин землекористування, починаючи від строку користування та початку його перебігу (сезону), і завершуючи припиненням відносин оренди (суборенди), зокрема і у зв'язку з втратою особою статусу істотного землекористувача.

Завершують загальну картину актуальних особливостей здійснення власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення правомочностей розпорядження та користування відповідними об'єктами земельної власності суб'єктивні права, визначені Законом України «Про меліорацію земель».

Як ми зазначали раніше, абзацом четвертим частини першої статті 25 Закону задекларовано необхідність цілісного використання масиву земель сільськогосподарського призначення [144, ст. 25]. Однак частиною четвертою зазначеної статті запроваджується диспозитивна модель поведінки учасників відповідних правовідносин. Нормативно-правовим приписом визначається право особи істотного землекористувача у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, щодо якого здійснюється гідротехнічна меліорація, на компенсацію витрат, здійснених на гідротехнічну меліорацію земельних ділянок, що не перебувають у користуванні такої особи. Однак при цьому встановлюється, що розмір компенсації, а також порядок її сплати визначається договором, що укладається між істотним землекористувачем, а також власником або ж користувачем відповідної земельної ділянки [144, ст. 25].

Знову ж таки, у цьому разі, йдеться саме про диспозитивне та самоорганізаційне вирішення питання компенсації. Істотний землекористувач не наділений можливостями стягнення відповідних сум в імперативному порядку. Досягнення відповідного результату є можливим або за договором з власниками або користувачами відповідних земельних ділянок або ж за рішенням суду.

Концептуальною основою проблеми виступає добровільність здійснення права власності особи на належне її майно, в тому числі на земельній ділянки у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. Право власності, як відомо, є безстроковим речовим правом, до здійснення якого, за загальним правилом, особа не може бути примушена. У зв'язку з цим, навіть у випадку якщо нездійснення права власності спричиняє шкоду іншим суб'єктам, наприклад, створюючи загрозу, серед іншого, їх майновим інтересам, зокрема шляхом створення перешкод у користуванні своїм майном або шляхом погіршення останнього, потерпілий може використовувати лише охоронні компенсаційні механізми для забезпечення своїх прав та законних інтересів. У зв'язку з цим, навіть якщо земельні ділянки певних осіб перебувають всередині масиву і без їх участі неможливо повноцінно організувати найбільш раціональне та ефективне використання земель масиву, вони не можуть бути примушені до здійснення свого права власності. Так само наразі не існує юридичних механізмів примусового обміну їх земельних ділянок на земельні ділянки такої ж площі та конфігурації проте в інших частинах масиву, зокрема по його краях. Саме тому у таких ситуаціях власники відповідних земельних ділянок, незалежно від того чи здійснюють вони їх оброблення або ж ні, можуть ухилятися від укладення відповідних договорів із сплати компенсації суб'єкту, який здійснює меліоративне обслуговування ділянок масиву у тому числі істотному землекористувачу.

З юридичної точки зору це забезпечується принаймні двома обставинами.

Першою виступають статті 638 та 649 ЦК України, якими визначено виключно добровільний спосіб укладення цивільно-правових договорів [179, статті 638 та 649]. Положення чинного цивільного законодавства України, як

зазначається в сучасних дослідженнях, не містять механізмів примусового укладення договору за рішенням суду, на відміну, зокрема від Господарського кодексу України, *положення якого, однак, на сьогодні втратили чинність* (курсив наш. – О. Л.). Це ж отримує підтвердження також і у судовій практиці, у тому числі вищих судових інстанцій [14, с. 66–69].

Другою обставиною виступає диспозитивність самих правил, закріплених у статті 25 Закону України «Про меліорацію земель». Закон не покладає і у сутності не може покласти обов'язку на власників та користувачів земельних ділянок сплачувати компенсацію за меліорацію відповідного майна у випадку, якщо вона проведена за відсутності домовленості з відповідними особами.

У зв'язку з цим спроба вирішення піднятого питання, в тому числі у судовому порядку, може зазнати невдачі, зокрема через відсутність чітко визначеного суб'єктивного обов'язку власника або користувача земельної ділянки, що перебуває у сфері меліоративного обслуговування, сплачувати в обов'язковому порядку компенсацію за відповідне обслуговування земельної ділянки в умовах відсутності відповідної домовленості. Якщо б така норма існувала, можливість компенсації у судовому порядку забезпечилася б навіть за відсутності відповідного договору. Однак в реаліях сьогодення цього неможливо досягти.

Насправді ж, у цілому аналіз правової природи режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, зокрема крізь призму особливостей здійснення власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву прав розпорядження та користування відповідними об'єктами земельної власності, змушує вкотре замислитися над питанням правового режиму земель товарного сільськогосподарського виробництва. Йдеться про забезпечення ефективності господарювання в умовах гарантування права власності. Адже, з одного боку, право власності є непорушним (частина четверта статті 41 Конституції України) [64, ст. 41], проте з іншого – нездійснення права власності на землі сільськогосподарського призначення в умовах функціонування ринку землі лише за участі вітчизняних товаровиробників і особливо в умовах глобалізації та

екологічних викликів сучасності, важливим з яких є проблема досягнення кліматичної нейтральності на планеті в умовах підвищення температури на її поверхні і зміни кліматичних поясів сільськогосподарського виробництва, виступає важливою перешкодою у забезпеченні ефективного та раціонального землекористування у ситуації зменшення площ, придатних для відповідної діяльності. Важливою стороною цієї проблеми є продовольча безпека держави.

У зв'язку з цим піднята нами проблема в аспекті масиву земель сільськогосподарського призначення виступає лише одним з індикаторів того, як законодавчі спроби забезпечити раціональне землекористування диспозитивними методами можуть втрачати в ефективності не лише юридичною протидією, а й просто нейтральністю власників сільськогосподарських земель. Це, своєю чергою, вважаємо, все більше актуалізує питання примусового викупу або навіть безоплатного вилучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що не обробляються протягом певного періоду. При цьому рівень актуальності цієї проблеми і наближення до вирішення пропорційно відповідатиме рівню підвищення загроз продовольчій безпеці держави.

Завершуючи розгляд особливостей розпорядження земельними ділянками в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, а також здійснення їх користування власниками та користувачами, не можна оминути увагою питання забезпечення екологічної стійкості землекористування у межах масиву у цілому, яке, як справедливо відзначає В. В. Носік, у цілому має важливий характер для науки земельного права [116, с. 85].

Як зазначається в сучасних дослідженнях, екологічна стійкість являє собою інтегративний феномен сучасних природоресурсних відносин, а також комплексну концепцію розвитку екологічних відносин [26, с. 256, 261], що складаються з приводу різних видів природних об'єктів, у зв'язку з чим значною мірою вона стосується і сільського господарства.

Ідея екологічної стійкості об'єднує три обов'язкові елементи, якими виступають екологічний, економічний та соціальний [110, с. 10], у зв'язку з чим концепція розглядається в якості так званого «триєдиного підсумку» [70, с. 143].

Інакше кажучи, при здійсненні правового регулювання природоресурсних відносин, реалізовуючи суб'єктивні права на них, а також здійснюючи акти правозастосування, слід ураховувати необхідність забезпечення гармонії між зазначеними елементами, у межах якої екологічний аспект спрямовується на забезпечення відновлення екологічних систем внаслідок їх експлуатації [110, с. 10], у результаті чого стійкість у такому ключі визначається збереженням екосистемами значень своїх параметрів у певних порогових межах під впливом природних та антропогенних чинників [9, с. 42]. У той же час економічний аспект визначає забезпечення економічного зростання природоресурсної сфери шляхом забезпечення оптимального або ж, як зазначає І. О. Костяшкін, відновлювального [68, с. 30] використання ресурсів в умовах їх обмеженості, що у поєднанні з екологічним компонентом визначає природо-, енерго- та ресурсозберігаючу діяльність у відповідній сфері [125, с. 9]. Своєю чергою, соціальний аспект екологічної стійкості спрямований на утвердження права людини на необхідний життєвий рівень в умовах екологічної безпеки та благополуччя [110, с. 10].

У сфері землекористування відповідна концепція отримує особливе втілення, адже, як ми підкреслювали раніше, земельні ресурси мають обмежений характер [153, с. 123] у зв'язку з чим їх нераціональне і виснажливе використання, яке, як справедливо відмічає А. М. Статівка, було тривалий час характерне, зокрема, для діяльності агрохолдингів [167, с. 62], хоча й може призвести до отримання відносно високого економічного ефекту у короткостроковій перспективі, проте призводить до економічного спаду у середньостроковому ракурсі у зв'язку з неможливістю здійснення багатоцільового використання земельних ресурсів після «екстремального» сільськогосподарського виробництва.

В Україні відповідна проблема загострюється ще й специфікою проведення земельної реформи, економічна складова якої забезпечила перерозподіл земель, проте водночас не охопила необхідного спектру правовідносин, пов'язаних з їх охороною та раціональним використанням, обмежившись певною мірою фрагментарною регламентацією прав землевласників [69, с. 148], що, своєю

чергою, як ми встановили раніше, призвело до юридичної фрагментації земельних ділянок у межах масивів (одним з аспектів якої виступило, серед іншого, залишення у віддані держави та територіальних громад польових доріг масиву, а також лісосмуг, що його обмежують). Тим не менше, сьогодні, як справедливо стверджують М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко та О. С. Малохліб, стале землекористування звужується від територіального розуміння до конкретної земельної ділянки і при цьому проявляється, зокрема у недопущенні зміни цільового призначення земельної ділянки, недопущення зміни її якісних характеристик тощо й багато у чому забезпечується планами просторового розвитку територій територіальних громад [188, с. 258–259]. При цьому, як справедливо відмічає В. В. Носік, характерною ознакою правового режиму земель сільськогосподарського призначення виступає законодавчо закріплений імператив віднесення ріллі до особливо цінних земель із необхідністю її охорони [115, с. 150].

У зв'язку з цим доповнення системи об'єктів земельних прав масивом земель сільськогосподарського призначення є, зокрема, певною реакцією вітчизняного правопорядку на суспільну потребу та об’єктивну необхідність більш широкого використання еколого-економічних засобів та конструктів сталого розвитку у сфері правового регулювання земельних відносин задля забезпечення найбільш раціонального, збалансованого і водночас ефективного використання землі як основного національного багатства [69, с. 146], і яке при цьому виступає необхідною умовою ідентифікації об'єкта забезпечення сталого розвитку у межах відповідних юридичних механізмів управління земельними ресурсами.

Всі висвітлені вище особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, який у цілому значною мірою детермінує специфіку саме майнових аспектів земельних відносин, що складаються між землевласниками та землекористувачами у межах масиву, дозволяють охарактеризувати його як такий, що спрямовується на посилення економічної складової механізму забезпечення екологічної стійкості земельних ресурсів [92,

с. 71]. Юридично забезпечена можливість відповідних суб'єктів здійснювати мікроконсолідацію земельних ділянок у межах масиву посередництвом обміну правами користування ними, змога землевласників та землекористувачів набути правовий статус істотного землекористувача, а тому і переважне право на подальше набуття прав користування іншими земельними ділянками масиву для здійснення виробництва сільськогосподарської продукції, а також забезпечена законом можливість землевласників та землекористувачів набути права користування інфраструктурними елементами масиву, зокрема земельними ділянками під польовими дорогами, з одночасною можливістю їх використання для сільськогосподарського виробництва, як вбачається, орієнтує відповідних осіб на якомога ширше розкриття виробничого (економічного) потенціалу усього масиву як цілісної економічної одиниці шляхом його використання для виробництва сільськогосподарської продукції [94, с. 290–291].

Водночас цей регулятивний аспект правового режиму, який у сутності було модифіковано законодавчими змінами, що у цілому посилили економічний компонент механізму забезпечення екологічної стійкості земельних ресурсів, однак у межах масивів, не применшив роль екологічного компоненту, що, як правило, має обмежувальний характер, і навіть, навпаки, зберіг його і вивів на відповідний рівень відносно усіх окреслених вище суб'єктивних прав.

З цього слідує, що створення правовим режимом масиву додаткових економічних можливостей для власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву водночас зберігає необхідність дотримання екологічних норм та правил землекористування. Як результат формування масиву земель сільськогосподарського призначення і подальше набуття власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву суміжних з такими ділянками земельних ділянок під польовими дорогами, а також обмін правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення не припиняють заборон та обмежень щодо володіння та користування земельними ділянками в межах масиву, встановлених відносно відповідних земельних ресурсів, зокрема положеннями Закону України «Про охорону земель», у тому числі в частині

нормативів відтворення родючості ґрунтів (стаття 30), їх гранично допустимого рівня забруднення (стаття 31), якісного стану ґрунтів (стаття 32), оптимального співвідношення земельних угідь (стаття 33), показників деградації (стаття 34) тощо [146], а також заборон та обмежень, що можуть встановлюватися відносно відповідних частин масиву в індивідуальному порядку на підставі статті 18 Закону України «Про екологічну мережу України» і стосуватися, серед іншого, зміни статусу, типу, категорії або режиму відповідної території, у тому числі згідно з визначеною схемою екомережі [142, ст. 18] та положень Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [148].

У цілому ж проведений аналіз особливостей реалізації власниками та користувачами земельних ділянок, розташованих у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, правомочностей користування та розпорядження відповідними об'єктами земельної власності дозволяє укріпитися у деяких сформованих раніше висновках і водночас дійти нових умовиводів.

В якості висновку, що отримав більшого обґрунтування у межах цієї частини дослідження, слід визнати віднесення конструкції «масив земель сільськогосподарського призначення» до альтернативних і водночас, так би мовити, послаблених (в частині використання зобов'язуючих методів правового регулювання) способів консолідації земель, тобто, інакше кажучи, до більш диспозитивних відносно традиційної консолідації способів. Безумовно, метою введення цієї юридичної конструкції у систему об'єктів земельних правовідносин виступало забезпечення можливостей більш раціонального використання земельних ресурсів шляхом географічної на місцевості консолідації окремих земельних ділянок масивів задля їх використання з єдиною сільськогосподарською метою. Водночас законом визначено саме можливість, а не необхідність реалізації економічного потенціалу відповідних земельних ресурсів у такий спосіб. Одного з основних засобів досягнення відповідної мети при цьому виступає юридично забезпечена можливість землевласників та землекористувачів у межах масиву упорядковувати землекористування шляхом вчинення юридично важливих дій відносно земельних ділянок, розташованих у

його межах, задля формування конгломератів земель, що використовуються з єдиною сільськогосподарською метою. При цьому такі можливості забезпечуються посередництвом наділення відповідних суб'єктів правами, що, як правило, реалізовуються лише у випадку зустрічних лояльних дій інших землевласників та землекористувачів у межах масиву. Іншими словами, юридична сила відповідних суб'єктивних прав, зокрема і тих, якими наділяється істотний землекористувач, не забезпечується достатньою силою державного примусу, спрямованого на їх реалізацію поза волею відповідних землевласників та землекористувачів [94, с. 291] (що (ігнорування волі), власне, також розглядається і як ознака примусу у межах приватних правовідносин [196, с. 224]). Такий стан речей, своєю чергою, пов'язується з ризиком неможливості забезпечення досягнення кінцевої мети консолідації (квазі-консолідації) земельних ділянок масиву для осіб, які виступали ініціаторами процедури формування й легітимації масиву земель сільськогосподарського призначення [94, с. 291], про який зазначають В. В. Носік [114, с. 230], Б. В. Деревянко та О. А. Туркот [34, с. 16-17], А. С. Попов, С. І. Мовчан, С. М. Коломієць та І. О. Леженкін [198, с. 48] та інші вчені.

Однак, незважаючи на це, закон водночас створює власникам та користувачам відповідних земельних ділянок більш сприятливі умови задоволення своїх інтересів у сфері сільськогосподарського виробництва, що забезпечується, зокрема, шляхом можливості набуття ними прав користування польовими дорогами всередині масиву з метою їх використання у сільськогосподарському виробництві. Внаслідок цього досліджуваний правовий режим можна охарактеризувати як преференційний (пільговий), адже враховуючи диспозитивність відповідного правового регулювання суспільних відносин, що складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву, навіть наділяючи відповідних осіб додатковими суб'єктивними правами, закон не забезпечує безальтернативне та обов'язкове виконання іншими учасниками таких правовідносин покладених на них обов'язків. У зв'язку з цим досліджуваний правовий режим створює умови для реалізації потенціалу

самоорганізації землевласників та землекористувачів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, проте не забезпечує повноцінну реалізацію такого потенціалу посередництвом примусових механізмів [94, с. 290]. І, власне, у цьому полягає другий блок висновків у межах цієї частини роботи.

Формуючи правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення, законодавець створив базу або, так би мовити, фундамент у вигляді понятійно-категоріального апарату, а також основних юридичних схем або ж алгоритмів розвитку майнових відносин всередині масиву. Однак при цьому у сучасних умовах відповідного апарату недостатньо для вирішення практичних аспектів піднятого питання, у той час як запровадження відповідних моделей поведінки виступає лише орієнтиром розвитку конкретних земельних правовідносин. У зв'язку з цим у сучасних умовах істотний землекористувач не набуває можливостей забезпечити свої інтереси посередництвом інструментів правового примусу, у тому числі державного. У той же час використання механізмів укладення договорів оренди та суборенди за рішенням суду пов'язується зі значними ризиками невиправданого втручання у права власника (орендаря) земельної ділянки.

Висновки до розділу 2

1. Положення Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачають внесення відомостей про масив земель сільськогосподарського призначення до відповідної інформаційної бази даних, що, однак, не являє собою процедуру державної реєстрації об'єкта земельної власності, яка застосовується, зокрема, до земельних ділянок, проте яка водночас пов’язується з географічною та діджитальною ідентифікацією масиву посередництвом електронних засобів.

2. Порядок набуття масивом земель сільськогосподарського призначення земельно-правової об'єктоздатності пов'язується з розмежуванням її загального та

спеціального компонентів. Загальна земельно-правова об'єктоздатність масиву виникає у силу закону у разі існування у відповідної земної поверхні ознак масиву, визначених нормативно-правовими положеннями, у той час як спеціальна земельно-правова об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення виникає з моменту його оформлення, яким є внесення відомостей до Державного земельного кадастру про відповідний масив.

3. Масив земель сільськогосподарського призначення може виникати як об'єкт земельних правовідносин також з набуттям ним лише загальної земельно-правової об'єктоздатності внаслідок здійснення інженерних та землевпорядних робіт, що призведе до набуття певною територією ознак масиву, визначених Законом України «Про землеустрій» і створюватиме умови для внесення відомостей про такий масив до Державного земельного кадастру задля набуття ним спеціальної земельно-правової об’єктоздатності.

4. Аналіз положень земельного законодавства України, що забезпечують правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення, дозволяють диференціювати два блоки земельних правовідносин, які пов'язані з масивом та його елементами і для яких характерний специфічний суб'єктний склад. Такі відносини умовно можна назвати «преконсолідаційними» та «консолідаційними» земельними відносинами.

5. Преконсолідаційні земельні правовідносини мають переважно організаційно-правовий та адміністративно-правовий характер, складаються між «особою (особами), якій не менше як 75 відсотків земель масиву належить на праві власності або користування» та суб'єктами проведення робіт з інвентаризації масиву й державним кадастровим реєстратором з приводу формування відповідного масиву посередництвом проведення землевпорядних робіт та внесення відомостей про масив до Державного земельного кадастру.

6. Консолідаційні земельні відносини мають переважно майново-правовий характер та складаються між власниками та користувачами земельних ділянок у межах масиву у ході реалізації права розпорядження та користування елементами відповідної території. При цьому оформлення прав власності та користування

земельними ділянками у межах масиву пов'язується з необхідністю вступу землевласників та землекористувачів масиву у реєстраційні відносини з суб’єктами державної реєстрації прав або державними реєстраторами прав на нерухоме майно, однак такі відносини мають сервісний характер відносно відповідних майнових зв’язків.

7. Орган виконавчої влади, який наділений правовими можливостями розпорядження земельною ділянкою в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, може виступати суб'єктом ініціативи з проведення інвентаризації масиву земель лише у випадку, коли масив земель сільськогосподарського призначення складається виключно із земель державної власності (що в умовах практики встановлюється, серед іншого, з урахуванням правил розмежування земель державної та комунальної власності) і при цьому у межах масиву визначено принаймні одну земельну ділянку, права власності на яку зареєстровано за державою в особі компетентного органу державної влади, а також у разі, якщо масив земель сільськогосподарського призначення повністю складається із земельних ділянок, права на які зареєстровано за державою в особі відповідних органів державної влади.

8. Наділення органів місцевого самоврядування правом ініціювати процедуру проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення з подальшим внесенням відомостей про нього до Державного земельного кадастру у зв'язку лише з перебуванням масиву на території відповідної громади визначається управлінськими функціями відповідних суб'єктів відносно земельних ресурсів, що, однак, не наділяє відповідні органи додатковими правами вже як власників земельних ділянок у межах масиву в рамках консолідаційних земельних відносин.

9. Учасниками консолідаційних земельних правовідносин можуть виступати власники, орендарі та суборендарі земельних ділянок, розташованих у межах масиву, які є фізичними або юридичними особами, незалежно від наявності або відсутності у них статусу спеціалізованих чи неспеціалізованих виробників сільськогосподарської продукції.

10. Правові статуси, визначені частиною четвертою статті 35 Закону України «Про землеустрій» як «особа (особи), якій не менше як 75 відсотків земель масиву належить на праві власності або користування» та частиною четвертою статті 37-1 ЗК України як «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення», є різними правовими статусами у межах земельних правовідносин, носієм яких при цьому може бути один суб'єкт.

11. З точки зору мети введення у понятійно-категоріальний апарат земельного права України терміну «масив земель сільськогосподарського призначення» недоцільним вважається обмеження фігури «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» лише орендарем або емфітевтом. Видається за необхідне замінити відповідне словосполучення у статтях 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі» терміном «особа, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення» з охопленням нею не лише орендаря та емфітевта, а й суборендаря, постійного користувача, інших землекористувачів, а також власника земельної ділянки (земельних ділянок) у межах масиву.

12. Необґрунтованим вбачається встановлення жорсткого семирічного строку оренди земельних ділянок державної та комунальної власності під польовими дорогами власниками та користувачами суміжних земельних ділянок у межах масиву, оскільки це може призвести до збереження за відповідною особою права користування земельною ділянкою під дорогою після припинення права користування суміжною ділянкою сільськогосподарського призначення. Більш обґрунтованим вбачається обмеження строку оренди строком існування право користування на суміжну земельну ділянку, однак не більше ніж 7 років.

13. Вимоги практики визначають необхідність запровадження концепції єдиної юридичної долі для земельних ділянок сільськогосподарського призначення та відповідних суміжних земельних ділянок під польовими дорогами, що передбачатиме можливість передачі права власності або право

користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення третій особі лише єдиним пулом із правом користування суміжною земельною ділянкою під польовою дорогою.

14. Договір оренди земельної ділянки державної або комунальної власності під польовою дорогою може бути укладений як з власником відповідної суміжної земельної ділянки сільськогосподарського призначення, так із її орендарем, тобто як з особою у якої відповідна суміжна земельна ділянка перебуває у безпосередньому пануванні та користуванні, так і з особою, панування та користування якою відносно земельної ділянки має опосередкований характер.

15. Положення статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі» у сукупності запроваджують два різнорівневих механізми консолідації земель сільськогосподарського призначення у межах масиву, які умовно можна назвати механізмом мікроконсолідації та механізмом істотної консолідації земельних ділянок. Механізм мікроконсолідації наділяє власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву, зокрема, можливістю одержувати у користування земельні ділянки під польовими дорогами, що перебувають у державній та комунальній власності з метою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва посередництвом раціонального використання природних ресурсів. Механізм істотної консолідації наділяє істотного землекористувача переважним правом набути у користування інші земельні ділянки, чим досягається збільшення належних йому сільськогосподарських угідь для здійснення сільськогосподарського виробництва.

16. Формування масиву земель сільськогосподарського призначення і подальший обіг земельних ділянок у межах масиву, у тому числі посередництвом юридичних механізмів обміну правами користування ними, не припиняють заборон та обмежень щодо володіння та користування земельними ділянками в межах масиву, встановлених відносно таких земельних ділянок положеннями земельного законодавства України як частиною механізму забезпечення екологічної стійкості земельних ресурсів, у зв'язку з чим реалізація відповідних правових можливостей передбачає необхідність дотримання встановлених заборон та обмежень.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення й вирішення наукового завдання, що полягає у визначені природи та змісту правого режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як особливого порядку правового регулювання земельних відносин, що складаються з приводу формування масиву земель, а також реалізації землевласниками та землекористувачами прав користування та розпорядження земельними ділянками, що у ньому розташовані. Найбільш важливі серед одержаних висновків такі.

1. Введення категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» у понятійно-категоріальний апарат земельного права України і вдосконалення (шляхом запровадження правового режиму такого масиву) системи об'єктів земельного права виступило закономірним результатом розвитку земельних відносин в Україні з урахуванням історичних особливостей відповідної еволюції.

Забезпечення володіння та користування об'єктами земельної власності завжди передбачало необхідність встановлення меж землеволодінь, незалежно від якісного рівня нормативно-правової регламентації земельних відносин. Як в умовах відсутності чітких критеріїв розмежування форм власності, так і у ситуаціях, коли закон забезпечував існування чіткої системи титулів на землю з визначенням співвідношення між ними та їх взаємозалежності, ефективність сільськогосподарського виробництва завжди залежала від місця розташування належних особі землеволодінь відносно одне одного та можливості їх комплексної обробки у межах єдиної переслідуваної мети.

Проблема черезсмужжя як один з основних індикаторів порушення умов раціонального землекористування почала активно проявлятися на територіях, що охоплюються кордонами сучасної України, у XVIII-XIX століттях з активізацією процесу диференціації форм власності на земельні ресурси та обігу останніх. У зв'язку з цим встановлення у XIX столітті монополії держави на землю лише

певною мірою нейтралізувало відповідну проблему, яка при цьому активізувалася і набула ще більших масштабів з проголошенням рівності форм власності на землю і початком процесу приватизації земельних ресурсів з переходом економіки держави до ринкового розвитку. Як результат, положеннями ЗК України в якості об'єктів земельних правовідносин було визначено, зокрема, «землі» та «земельні ділянки». Однак такий підхід не здатен вирішити проблему раціонального використання колись монолітних, проте фрагментованих сьогодні сільськогосподарських угідь, яка набула особливої актуальності в сучасних умовах, що й визначило необхідність подальшої розробки системи об'єктів земельного права, зокрема в аспекті відносин сільськогосподарського виробництва.

2. Основними детермінантами запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступили фактори юридичного та економічного характеру, зокрема: юридична фрагментація земель сільськогосподарського призначення – внаслідок якої монолітні раніше сільськогосподарські угіддя були розподілені між багатьма землевласниками, що, з одного боку, створило умови для використання відповідних земельних ділянок, хоча і у межах сільськогосподарського призначення, проте з різною метою, а з іншого – умови для виникнення таких негативних проявів землекористування як «шахматка», «вкраплення», «вклинювання» тощо, що не дозволяють повноцінно реалізувати економічний потенціал відповідних ресурсів; порушення агроландшафтної цілісності інфраструктури землекористування – у результаті чого створені для обслуговування відповідних сільськогосподарських угідь польові дороги, меліоративні системи та інші елементи або взагалі не можуть бути використані за їх призначенням, або ж їх використання не забезпечує раціональну експлуатацію земельних ресурсів; активний розвиток систем кадастрового обліку земель – який забезпечив інформаційну можливість чіткого визначення меж масивів сільськогосподарського призначення у натурі на місцевості і фіксації відповідних даних у інформаційних системах.

3. У системі об'єктів земельного права масив земель сільськогосподарського призначення займає проміжне місце між «землями» та «земельними ділянками» і являє собою об'єкт «територіальної» юридичної природи, тобто частину земної поверхні, що може бути визначена в натурі на місцевості посередництвом запроваджених положеннями земельного законодавства України критеріїв, яка при цьому не наділена майново-правовою об'єктоздатністю, тобто не може виступати предметом правочинів, спрямованих на виникнення, перехід та припинення майнових прав на відповідне благо як єдиний цілісний об'єкт, однак водночас являє собою ідентифіковану на місцевості частину земної поверхні, здійснення прав на яку або на частини якої, зокрема через такі об'єкти земельних прав як «земля» або «земельна ділянка», дозволяє включити суб'єктів земельного права у поле правового регулювання земельних відносин, так чи інакше пов'язаних з відповідними територіями чи їх частинами.

У контексті диференціації категорій земельних ресурсів, однією з яких є землі сільськогосподарського призначення, масив земель сільськогосподарського призначення дозволяє більш комплексно відносно категорії «земельна ділянка» і водночас більш чітко відносно категорії «земля» забезпечувати правову регламентацію відносин з володіння та користування сільськогосподарськими угіддями у межах відповідного призначення.

4. Правова природа масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельного права закономірно визначає об'єктно-територіальний характер правового режиму масиву.

Земельні ділянки, розташовані в межах масиву, мають, як правило, сільськогосподарське призначення. При цьому частиною першою статті 37-1 ЗК України визначено можливість використання власниками та користувачами земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства та фермерського господарства, у тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без змін цільового призначення таких земельних ділянок. Поряд із цим положення земельного законодавства України наділяє землевласників та землекористувачів у межах масиву широким

діапазоном юридичних можливостей забезпечення своїх потреб та інтересів у рамках відповідного призначення земельних ділянок. У зв'язку з цим правовий режим масиву лише розширює відповідні можливості, зокрема шляхом уніфікації індивідуальних правових режимів земельних ділянок задля можливості їх використання у тому числі для товарного сільськогосподарського виробництва, однак при цьому не пов'язуються з регламентацією конкретних видів сільськогосподарської діяльності.

При цьому законодавчі положення, що забезпечують правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення, не визначають порядок обігу масиву, хоча встановлюють окремі правила стосовно виникнення прав користування земельними ділянками масиву, а також механізми обміну такими правами, що забезпечує існування у досліджуваного правового режиму у тому числі окремих ознак правового режиму обігу майнових благ. Однак відповідні особливості поглинаються об'єктно-територіальною специфікою правового режиму масиву земель, яка охоплює, серед іншого, інтегративні та консолідаційні аспекти майнового обороту прав на земельні ділянки масиву.

Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення має не тимчасовий, а перманентний характер і пов'язуються, як правило, з властивостями самого масиву та його елементів, а не з зовнішніми факторами як підставами для встановлення такого режиму.

5. Земельно-правову об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати у двохкомпонентному розумінні, у межах якого вона включає загальну та спеціальну об'єктоздатність.

Загальна земельно-правова об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення визначає, по-перше, здатністю такого масиву бути системоутворювальним фактором у ході формування земельних правовідносин з приводу відповідних територій або земельних ділянок, що входять до складу масиву. Інакше кажучи, це здатність масиву включати у поле земельно-правового регулювання суспільні відносини, що складаються з приводу відповідних територій або їх складових частин.

Загальна земельно-правова об'єктоздатність масиву земель сільськогосподарського призначення набувається відповідною територією шляхом нормативно-правового декларування (констатації), за якого така територія набуває статусу масиву у силу самого факту набрання чинності законодавчим положенням, що визначає характеристики масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельного права. Причому загальна об'єктаздатність масиву також може виникати внаслідок, як правило, фактичних дій учасників земельних правовідносин, пов'язаних з будівництвом інженерної та природозахисної інфраструктури, зокрема доріг, формування полезахисних лісосмуг тощо, внаслідок чого утворюються географічно (агроландшафтно) локалізовані території, призначені для сільськогосподарського виробництва.

Таку об'єктоздатність також можна назвати об'єктоздатністю *de facto* масиву земель сільськогосподарського призначення.

Своєю чергою, спеціальна земельно-правова об'єктоздатність масиву виникає внаслідок проведення інвентаризації земель масиву, а також внесення відомостей про складові елементи масиву до Державного земельного кадастру, з чим пов'язуються офіційне визнання та підтвердження державою факту існування масиву як об'єкта земельних правовідносин.

Саме з набуттям масивом спеціальної земельно-правової об'єктоздатності (реєстрації масиву) відбувається активація статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі», внаслідок чого власники та користувачі земельних ділянок у межах масиву набувають додаткових прав та обов'язків, визначених відповідними положеннями.

6. Земельні відносини, що складаються з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, розташованих у межах масиву, можна умовно поділити на преконсолідаційні та консолідаційні.

Преконсолідаційні земельні відносини складаються, як правило, між власниками та (або) користувачами земельних ділянок в межах масиву, з однієї сторони, та суб'єктами проведення інвентаризації земель масиву й державним

кадастровим реєстратором – з іншої. Ці відносини, мають адміністративно-правовий і водночас організаційно-правовий характер та спрямовані на фіксацію факту існування масиву земель сільськогосподарського призначення. Результатом їх розвитку виступає відкриття можливості землевласникам та землекористувачам у межах масиву здійснювати консолідацію сільськогосподарських угідь посередництвом консолідаційних земельних відносин.

Своєю чергою, консолідаційні земельні відносини складаються безпосередньо між землевласниками та (або) землекористувачами у межах масиву земель сільськогосподарського призначення і спрямовуються на задоволення потреб та інтересів відповідних суб'єктів шляхом передачі земельних ділянок, розташованих у межах масиву, у користування та (або) шляхом обміну правами користування відповідними земельними ділянками задля оптимізації землекористування у межах масиву у найефективнішому в економічному плані ключі. Консолідаційні земельні відносини у зв'язку з цим, як правило, мають приватно-правовий характер.

7. Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення забезпечує власникам та користувачам земельних ділянок у межах масиву можливість здійснювати мікроконсолідацію та істотну консолідацію земельних ресурсів у межах масиву.

Здійснення мікроконсолідації забезпечується можливістю власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву, зокрема, отримати у користування суміжні земельні ділянки під польовими дорогами (крім земельних ділянок, що обмежують масив), а також використати механізми обміну правами користування земельних ділянок у межах масиву для оптимізації землекористування.

Своєю чергою, істотна консолідація забезпечується, серед іншого, переважним правом істотного землекористувача у межах масиву на отримання у користування, зокрема в оренду, земельних ділянок у межах масиву, у тому числі у випадку наміру власників таких ділянок передати їх в оренду іншим особам.

У такий спосіб можливості мікроконсолідації дозволяють оптимізувати землекористування у межах окремих частин масиву, у той час як істотна консолідація спрямовується на забезпечення можливості використання значної частини сільськогосподарських угідь масиву з єдиною сільськогосподарською метою, у тому числі для сільськогосподарського виробництва, а тому і найбільшої реалізації в умовах практики економічного потенціалу масиву.

8. Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення у контексті порядку реалізації прав розпорядження та користування земельними ділянками в межах масиву має варіативний характер. Варіативність втілюється у тому, що запроектована законодавча конструкція досліджуваного правового режиму надає йому одночасно преференційного (пільгового) та обмежувального характеру. В частині мікроконсолідації йому властивий яскраво виражений преференційний характер, що проявляється у наділенні землевласників та землекористувачів правом набути права користування на суміжні елементи масиву, у тому числі на земельні ділянки під польовими дорогами. Водночас в частині істотної консолідації зазначений правовий режим має певною мірою односторонній характер, адже забезпечує інтереси міноритарних землевласників та землекористувачів і водночас позбавляє певних компенсаційних правомочностей істотного землекористувача. У зв'язку з цим законний (вихідний) правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення є преференційно-обмежувальним, оскільки він наділяє певними додатковими правами усіх землевласників та землекористувачів у межах масиву, однак при цьому покладає на істотного землекористувача додатковий обов'язок, наприклад, пов’язаний з відшкодуванням шкоди, завданої особі, право користування земельною ділянкою якої переходить до істотного землекористувача у рамках механізму обміну правами користування. Також, зокрема, орендна плата за договором оренди або плата за суборенду не може перевищувати орендну плату (плату за суборенду) за договором, що укладається взамін у рамках відповідного механізму. Як наслідок, закон переносить на істотного землекористувача несприятливі наслідки обміну правами користування.

Водночас ураховуючи право істотного землекористувача та міноритарних землекористувачів відійти за взаємною згодою від вимог, визначених частиною п'ятою статті 8-2 Закону України «Про оренду земель» при укладенні договорів оренди або суборенди земельних ділянок, використання такого відходу для зняття у практичних умовах законодавчих обмежень відносно істотного землекористувача надаватиме досліджуваному правовому режиму виключно преференційного характеру.

При цьому навіть у преференційно-обмежувальній варіації відповідний правовий режим має пільговий характер для міноритарних землевласників та землекористувачів і водночас преференційно-обмежувальний для істотного землекористувача, адже, крім встановлюваних щодо нього правових обмежень, такий правовий режим також надає йому можливість отримувати у користування суміжні з належними йому земельними ділянками елементи масиву земель сільськогосподарського призначення.

9. Пропонується внести зміни до абзацу другого частини четвертої статті 37-1 ЗК України шляхом його викладення у такій редакції:

«Особою, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, є суб'єкт земельних відносин, якому належить право власності та (або) право користування (оренда, емфітевзис, суборенда, постійне користування тощо) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву».

10. Пропонується внести зміни до частини четвертої статті 37-1 ЗК України шляхом її доповнення новим абзацом такого змісту:

«Особою, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, є суб'єкт земельних відносин, який безпосередньо володіє земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення. У разі передачі земельної ділянки у користування іншій особі (орендарю, емфітевту, суборендарю тощо) її безпосереднім володільцем стає така особа».

11. Пропонується внести зміни до частини четвертої статті 37-1 ЗК України, а також до статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» шляхом заміни слів «особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» в усіх відмінках відповідно словами «особа, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення» у відповідному відмінку.

12. Пропонується доповнити частину п’яту статті 37-1 ЗК України після абзацу першого новим абзацом такого змісту:

«У випадку, якщо земельна ділянка під польовою дорогою передається у користування користувачу земельною ділянкою, суміжною із земельною ділянкою під польовою дорогою, строк оренди земельної ділянки під польовою дорогою не може перевищувати строку користування земельною ділянкою, суміжною із земельною ділянкою під польовою дорогою».

13. Пропонується внести зміни до статті 37-1 ЗК України шляхом її доповнення після частини шостої новою частиною такого змісту:

«У випадку відчуження власником земельної ділянки або передачі користувачем права користування земельною ділянкою, у зв'язку з правом власності або правом користуванням якою відповідна особа набула право користування суміжною земельною ділянкою під половою дорогою, до нового власника (власників) або користувача земельної ділянки відповідно переходить право користування суміжною земельною ділянкою під польовою дорогою. У такому разі строк користування земельною ділянкою під польовою дорогою визначається з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим та другим частини п’ятої цієї статті».

14. Пропонується внести зміни до статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» шляхом її доповнення після частини четвертої новою частиною такого змісту:

«Власник земельної ділянки зобов’язаний письмово повідомити особу, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, про намір передати земельну ділянку в

оренду, вказавши ціну та інші умови, на яких він передає її в оренду. Якщо особа, якій належить на праві власності та/або користування істотна частина масиву земель сільськогосподарського призначення, відмовилася від реалізації переважного права на одержання земельної ділянки в оренду чи не реалізує це право протягом чотирнадцяти днів від дня отримання нею повідомлення, власник має право укласти договір оренди з іншими особами».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право: навч. посіб. / за ред. О. І. Баїк. Львів: Навчально-науковий Ін-т права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 236 с.

2. Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С., Дутко А. О., Павлюк Н. М. Земельне право: підруч. / за ред. О. І. Баїк. Львів: Навчально-науковий Ін-т права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.

3. Бевзенко В. Земельні правовідносини як предмет юрисдикції адміністративних судів. *Юридична Україна*. 2014. № 7. С. 74–88.

4. Беспалько Р. І., Мирончук К. В., Гуцул Т. В. Основні періоди розвитку полезахисних лісових смуг на території України. *Містобудування та територіальне планування.* 2023. Вип. 82. С. 17–29.

5. Бондар О. Г. Земля як об’єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право). Київ, 2005. 22 с.

6. Бондар О. Г. Правове регулювання угод із земельною нерухомістю: актуальні проблеми. *Держава і право*. Київ, 2001. Вип. 11. С. 402–405.

7. Бондарук І. Л., Слободян Т. Я. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як один із заходів землеустрою для забезпечення сталого землекористування. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2025. Т. 10, № 1. С. 51–54.

8. Бондарчук О. Г., Васьківська К. М., Гаврилішин А. П. Земельне право: навч. посіб. Ірпінь: Університет ДФС України, 2021. 446 с.

9. Боярин М. В., Нетробчук І. М. Оцінка екологічної стійкості ландшафтів річок басейну Західного Бугу у Волинській області. *Людина та довкілля. Проблеми неоекології*. 2018. № 1–2 (29). С. 40–46.

10. Бруснецова Я. Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування. Харків: Фактор, 2016. 104 с.

11. Будзилович І., Юрченко А. Закон прийнятий. Проблеми, пов'язані з ним, залишаються (деякі нотатки до Закону України «Про оренду землі»). *Право України*. 1999. № 6. С. 45–49.

12. Вакарюк Л. В. До питання інтерпретації категорії «правовий режим» в юридичній науці. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 4. С. 20–24.

13. Васильєв В. В. Табу як засіб саморегулювання майнових відносин у первісному суспільстві. *Приватне та публічне право*. 2019. № 4. С. 38–41.

14. Васильєв В. В. Укладення договору за рішенням суду: проблеми саморегулювання цивільних відносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2022. № 57. С. 66–69.

15. Васильєва Т. С. Господарська діяльність як об'єкт адміністративно-правового режиму. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2011. № 1. С. 169–174. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2011_1_32 (дата звернення: 25.09.2025).

16. Ващишин М. Я. Національна екомережа України як об'єкт правового регулювання: дис. … д-ра юрид. наук (спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право). Львів, 2021. 465 с.

17. Вівчаренко О. А. Механізм правового регулювання земельних відносин в Україні. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2017. Вип. 45. С. 20–26.

18. Вожегова Р. А., Вердиш М. В., Клубук В. В., Булаєнко Л. М. Етапи розвитку зрошення на півдні України. *Зрошуване землеробство*. Одеса, 2014. Вип. 62. С. 22–26.

19. Гаврилюк О. О. Проблема сучасних теоретичних та господарсько-правових підходів до розуміння ефективності права і правового регулювання. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. № 105. С. 67–78.

20. Гайдамака І. О. Правовий режим: поняття та види. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*. 2008. Вип. 15. С. 120–127.

21. Гайдамака І. Юридична конструкція правового режиму. *Юридична Україна*. 2010. № 1 (85). С. 30–33.

22. Гарнага О. М., Кушнір Н. Б., Ігнатюк І. З. Організація ефективного збалансованого використання землі. *Економіка і суспільство*. 2017. Вип. 9. С. 819–825.

23. Гарнага О. Теоретичні засади забезпечення раціонального землекористування. *Економіст*. 2011. № 12. С. 41–44.

24. Годованюк А. Й. До питання щодо визначення правового режиму земель в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2010. Вип. 52. С. 185–190.

25. Головня І. Я. Земля як об'єкт суспільних відносин, що виникають у зв'язку із заподіянням шкоди. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 16. С. 173–177.

26. Гордійчук М. А. Поняття законодавчого забезпечення екологічної стійкості лісів в Україні. *Юридичний вісник.* 2024. № 1. С. 256–264.

27. Грянка Г. Земельні відносини як об'єкт охорони нормами адміністративно-деліктного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 3. С. 169–174.

28. Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис. … канд.. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Київ, 2009. 19 с.

29. Гурський В. С. Особливості земельних правовідносин в умовах спеціальних нормативних режимів. *Юридичний науковий електронний журнал*: електрон. наук. фах. вид. 2024. № 5. С. 616–618. URL: http://www.lsej.org.ua/5_2024/155.pdf (дата звернення: 10.11.2025).

30. Гуцул Т. В., Мирончук К. В. Основи землеустрою та організації території: навч.-метод. посіб. Чернівці: Чернівецький національний університет імені Ю. Федьковича, 2023. 212 с.

31. Даниленко О. В. Правовий режим грошей як об'єктів цивільних прав: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 224 с.

32. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування: практ. посіб. Харків: Фактор, 2018. 176 с.

33. Делльс К. Сучасне управління земельними ресурсами – німецький досвід і можливості для України. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Bericht_APD_FDB_Mod._Flaechenmanagement_UA.pdf(дата звернення: 11.08.2025).

34. Деревянко Б., Туркот О. Консолідація земель: позитивні і суперечливі моменти законопроєктування. *Університетські наукові записки*. 2024. № 1 (97). С. 7–21.

35. Долинська М. С. Договір оренди землі: поняття, зміст та особливості нотаріального посвідчення. *Митна справа*. 2012. № 4 (82), ч. 2, кн. 1. С. 223–229.

36. Долинська М. С. Землі сільськогосподарського призначення в нотаріальному процесі України. *Митна справа*. 2013. № 1 (85), ч. 2, кн. 2. С. 215–220.

37. Долинська М. С. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*: електрон. наук. фах. вид. 2022. № 1. С. 121–125. URL: https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2022/05/24.pdf (дата звернення: 10.11.2025).

38. Дослідження впливу концентрації сільськогосподарських земель на довкілля та суспільство в Україні / Маруняк Є. та ін. Київ, 36 с. URL: https://ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2021/02/vplyv-kontsentracii-zemel-landmatrix_s.pdf (дата звернення: 27.07.2025).

39. Дребот О. І., Добряк Д. С., Мельник П. П., Сахарнацька Л. І. Наукові засади формування та розвитку сільськогосподарського землекористування на основі трансформації земельних відносин. *Збалансоване природокористування*. 2021. № 4. С. 5–13.

40. Дроботов С. А. Регулятивна функція права у правовій державі: поняття і ознаки. *Держава і право.* Київ,2010. Вип. 50. С. 48–53.

41. Дрозд О. Ю. Визначення об'єкта земельних правовідносин. *Адвокат*. 2011. № 1 (124). С. 32–35.

42. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин. *Адвокат*. 2009. № 1 (100). С. 24–26.

43. Дрозд О. Ю., Козін С. М. До характеристики об’єкту земельних правовідносин. *Держава та регіони. Серія «Право»*. 2023. № 1 (79). С. 44–49.

44. Друзяка О. Г., Данілова Н. В. Консолідація земель сільськогосподарського призначення. *Матеріали до 81-ї звітної студентської наукової конференція ОНУ імені І. І. Мечникова. Секція «Гідрометеорологія і екологія»* (Одеса, 23–25 квіт 2025 р.). Одеса: Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова, 2025. 485 с.

45. Дьоміна О. О., Капуш І. С. До питання державної реєстрації земельної ділянки (в аспекті реформування інституту державної реєстрації ечових прав на нерухоме майно та їх обтяжень). *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2012. № 2. С. 98–104.

46. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті. *Право України*. 2004. № 6. С. 43–46.

47. Єрмоленко В. Правовий режим майна фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право*. 2005. № 12. С. 65–69.

48. Журбелюк Г. В. Проблема трансформації інституту права власності в умовах переходу України до ринку: історико-правові аспекти. *Наукові записки НаУКМА*. 2006. Т. 53. С. 59–65.

49. Загальна теорія держави і права: підручник / Цвік М. В., та ін.; за заг. ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с.

50. Запотоцька О. В., Пустовіт Ю. Ю. Особливості характеристики земельних правовідносин у межах їх адміністративно-правового регулювання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «ПРАВО». 2024. Вип. 84, ч. 3. С. 102–107.

51. Земельне право: підруч. / Шульга М. В. та ін.; за ред. М. В. Шульги 3-тє вид., доп. і перероб.,. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.

52. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27 (зі змінами).

53. Земельний кодекс УСРР: схвалений постановою ВЦВК від 29.11.1922 р. *Хрестоматія з історії держави і права України*: навч. посіб. для юрид. вищ. навч. закл. і фак. у 2.т / Гончаренко В. Д. та ін. Київ: Ін Юре. 1997. Т.2: лютий 1917 р.–1996 р. С. 207–210.

54. Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Примусове припинення та обмеження прав на земельні ділянки в межах масиву земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти консолідації та сталого розвитку. *Юридичний науковий електронний журнал*: електрон. наук. фах. вид. 2025. № 12. С. 401–404. URL: https://lsej.org.ua/12_2025/91.pdf (дата звернення: 15.03.2026).

55. Ігнацевич С. П. Сутність категорії «земля» та «земельні ресурси» у процесі формування збалансованого землекористування. *Агросвіт*. 2017. № 17. С. 49–52.

56. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди): затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.04.1993 р. № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23.04.1993 р. № 31. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0031-93/ed19930415#Text (дата звернення: 10.08.2025).

57. Килимник І. І., Міхно О. І. Земельне право України: навч. посіб. Харків: Харків. нац. ун-т міськ. госп. ім. О. М. Бекетова, 2015. 166 с.

58. Кирєєва І. В. Загальні засади припинення прав громадян щодо природних об'єктів: автореф. дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право). Харків, 2008. 17 с.

59. Кириченко Ю. М. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2020. № 4, т. 31 (70). С. 134–139.

60. Коваленко Т. О. Правочини із земельними частками (паями): теорія і практика. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 2. С. 22–31.

61. Коваленко Т. О., Заєць О. І., Об'єкти державного земельного кадастру України: сучасні правові новації та практика їх реалізації. *Держава і право*. Київ, 2023. Вип. 93. С. 130–146.

62. Комарова О. С. Поняття та правовий режим земельних ділянок комунальної форми власності. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2011. № 3. С. 372–384. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2011_3_63 (дата звернення: 25.09.2025).

63. Кондратюк А. С. Інформаційне забезпечення ефективного використання земель. *Право і суспільство*. 2019. № 2, ч. 2. С. 87–91.

64. Конституція України: станом на 21.11.2025 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. ст. 141 (зі змінами).

65. Корнєєв Ю. В. Земельне право: навч. посіб. 2-ге вид. перероб. та доп. Київ: Центр учбової літератури. 2011. 248 с.

66. Коссе Д. Д. Правовий режим та механізм правового регулювання: ознаки та співвідношення. *Держава і право*. Київ, 2009. Вип. 44. С. 25–31.

67. Костяшкін І. О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2004. Вип. 23. С. 244–249.

68. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2016. 429 с.

69. Костяшкін І. О., Луцюк О. В. Правове забезпечення сталого розвитку як умова раціонального використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. 2021. Вип. 67. С. 144–150.

70. Криворучкіна О. В., Вершіцький С. І. Розвиток поняття «екологічна стійкість» у науковому дискурсі. *Підприємницька модель економіки та управління розвитком підприємства*: тези І міжнар. наук.-практ. конф. (Житомир, 08–09 лист. 2018.). Житомир: Житомир. держ. технолог. ун-т, 2018. С. 143–146.

71. Кузніченко С. О. Феномен правового режиму в адміністративному праві. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2007. № 1. С. 110–112. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2007_1_21 (дата звернення: 21.09.2025).

72. Кузьменко Н. О. Повноваження органів місцевого самоврядування як суб'єктів земельних правовідносин: *imperium*vs*dominium*. *Право і суспільство*. 2017. № 1, ч. 2. С. 22–26.

73. Кулинич А. П. Поняття та склад земель міських територіальних громад: правові питання. *Держава та регіони. Серія «Право»*. 2017. № 4 (58). С. 32–37.

74. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–219.

75. Кулинич П. Ф. Земельне право України на початку XXI ст.: предмет, виклики, перспективи. *Правова держава*. 2014. Вип. 25. С. 145–166.

76. Кулинич П. Ф. Земельні ділянки як об'єкт земельно-реєстраційних правовідносин. *Держава і право*. Київ, 2013. Вип. 60. С. 324–330.

77. Кулинич П. Ф. Об'єкти земельних правовідносин в Україні: теоретичний аспект. *Право України*. 2014. № 5. С. 142–156.

78. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.

79. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти. *Земельне право України*. 2006. №4. С. 28–38.

80. Куций О. В. Щодо питань правового режиму цивільного обороту речей та їх класифікації. *Право і безпека*. 2012. № 3 (45). С. 306–310.

81. Лепех Л. Л. Зміст та особливості категорії «правове регулювання». *Митна справа*. 2013. № 5 (89), ч. 2, кн. 2. С. 314–321.

82. Лєтнєва О. С. Механізми державного управління у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис. … канд. наук з держ. упр-ня (спеціальність 25.00.02 – механізми державного управління). Київ, 2019. 224.

83. Лісова Т. В. Земельна ділянка як об'єкт земельних правовідносин. Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права: зб. тез та наук. доп. «круглого столу» (м. Харків, 6 груд. 2013 р.). Харків, 2013. С. 160–162.

84. Лісова Т. В. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як форма їх збереження та відтворення. Роль права та закону у громадянському суспільстві: мат. міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 13–14 лют. 2015 р.). Київ, 2015. С. 55–57.

85. Лозовий А. І. Підстави припинення спільної часткової власності на нерухоме майно: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2015. 219 с.

86. Локтєва-Маклашова Н. В., Майстренко М. О. Новели законодавства України щодо врегулювання правового режиму полезахисних лісових смуг та земельних ділянок під ними. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. Спецвипуск. 2019. С. 83–86.

87. Луцюк О. В. До питання формування масиву земель сільськогосподарського призначення. *Управлінські та правові засади*

забезпечення розвитку України як європейської держави: зб. тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів (Хмельницький, 18 лют. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 103–105.

88. Луцюк О. В. Законодавчий підхід до визначення суб'єктного складу правовідносин, що формуються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах*: мат. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (Харків, 16 січ. 2026 р.). Харків: Право, 2026. С. 344–348.

89. Луцюк О. В. Історичні передумови формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення положеннями сучасного земельного законодавства України. *Київський часопис права.* 2025. № 3. С. 132–139.

90. Луцюк О. В. Окремі особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. Вип. 107. С. 188–197.

91. Луцюк О. В. Особливості земельної дієздатності суб'єкта прав у масиві земель сільськогосподарського призначення. *Сучасні дослідження світової науки*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (Куновіце (Чеська Республіка), 17–18 чер. 2022 р.) Куновіце: Академія ГУСПОЛ, 2022. С. 118–121.

92. Луцюк О. В. Передумови запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2025. № 84 (4). С. 67–75. URL: https://forumprava.pp.ua/files/067-075-2025-4-FP-Lutsiuk_10.pdf (дата звернення: 18.03.2026).

93. Луцюк О. В. Проблемні питання утримання та збереження полезахисних смуг, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми реформування земельних, аграрних, екологічних та трудових правовідносин*: зб. тез Всеукраїнського науково-практичного круглого столу, присвяченого 80-річчю від дня народження

Заслуженого юриста України, доцента Домбровського Станіслава Феліксовича (Хмельницький, 31 трав. 2024 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2024. С. 32–37.

94. Луцюк О. В. Сучасні проблеми забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2026. Вип. 93, ч. 2. С. 285–292.

95. Луцюк О. В., Костяшкін І. О. До питання обміну права оренди земельних ділянок у масивах земель сільськогосподарського призначення. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики*: матер. Всеукр. наук. конф. (Одеса, 10–13 чер. 2021 р.). Одеса: Гельветика, 2021. С. 191–195.

96. Люльчик В. О., Русіна Н. Г., Кийко Н. М., Кушнірук О. М., Рудько О. М. Правовий режим полезахисних лісових смуг і земельних ділянок під ними: теоретико-правові аспекти. *Екологічне право*. 2020. Вип. 1. С. 42–46.

97. Малашевський М. А., Бугаєнко О. А. Перспективи консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Містобудування та територіальне планування*: наук.-тех. зб. 2011, Вип. 42. С. 216–219.

98. Малашевський М. А., Малашевська О. А. Консолідація земель як інструмент вирішення проблеми використання само залісених сільськогосподарських земель. *An integrated approach to science modernization: methods, models and multidisciplinarity*: materials of III International Scientific and Practical Conference (Vinnytsia – Vienna, 29 of April, 2022). P. 724–725.URL: URL: https://archive.journal-grail.science/index.php/2710-3056/article/view/139 (дата звернення: 01.08.2025).

99. Малашевський М. А., Малашевська О. А. Територіальні резерви, які можуть бути залучені до консолідації земель. *Scientific researches and methods of their carrying out: world experience and domestic realities*: materials of III

International Scientific and Practical Conference (Vinnytsia – Vienna, 27 of May, 2022). P. 664–667.URL: https://archive.journal-grail.science/index.php/2710-3056/article/view/277 (дата звернення: 01.08.2025).

100. Масленнікова В. В. Завдання і проблеми ефективного використання та охорони орендованих сільськогосподарських земель. *Економіка та суспільство*: електрон. наук. фах. вид. 2018. Вип. 18. С. 638–643. URL: http://economyandsociety.in.ua/journals/18_ukr/89.pdf(дата звернення: 05.08.2025).

101. Миколенко О. І. Поділ національного права на публічне і приватне право та його теоретичне і практичне значення. *Правова держава*. 2016. № 23. С. 58–64.

102. Мілімко Л. В. Правове регулювання відносин права власності на землю та землекористування в Україні. *Держава і право*. Київ, 2007. Вип. 36. С. 423–428.

103. Мінка Т. П. Особливості класифікації адміністративно-правових режимів. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2012. № 3. С. 453–458. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2012_3_80 (дата звернення: 19.09.2025).

104. Мінка Т. П. Поняття правового режиму адміністративного права. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2012. № 1. С. 639–643. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2012_1_99 (дата звернення: 21.09.2025).

105. Мінка Т. П. Правовий режим як критерій поділу права на галузі. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С.18–22.

106. Мірошниченко А. М. Земельне право України: підруч. для студ. вищ. навч. закладів. Київ: Алерта, 2013. 512 с.

107. Навчальний посібник з латинської мови для студентів-іноземців / укл. І. М. Апоненко та ін. Дніпро: Дніпровський державний медичний університет / кафедра мовної підготовки, 2021. 183 с. URL: http://repo.dma.dp.ua/6927/1/Посібник%20з%20лат.мови%20ін.ст.%20.pdf (дата звернення: 15.03.2026).

108. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття. *Держава і право*. Київ, 2007. Вип. 37. С. 519–525.

109. Настіна О. І. Право державної власності на землю в Україні: автореф. дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право). Київ, 2011. 20 с.

110. Національна парадигма сталого розвитку України / за заг. ред. акад. НАН України, д.т.н., проф., заслуженого діяча науки і техніки України Б. Є. Патона; вид. 2-ге, переробл. і доповн. Київ: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2016. 72 с.

111. Нежевело В. В., Хвостик Я. В. Розвиток земельних відносин в Україні в контексті охорони земель в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «ПРАВО». 2025. Вип. 91, ч. 2. С. 232–236.

112. Новицький А. М., Кащук К. Л. Право постійного користування земельного ділянкою та право оренди земельної ділянки: питання удосконалення переліку суб'єктів. *Екологічне право*. 2018. № 1–2. С. 21–24.

113. Носік В. В. Законодавче забезпечення правової визначеності з охорони ґрунтів у масивах земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Право.ua*. 2026. № 1. С. 203–210.

114. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

115. Носік В. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення науково-дослідних установ та організацій в Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*: електрон. наук. фах. вид. 2025. № 6, ч. 2. С. 147–153. URL: https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2025/12/25-1.pdf (дата звернення: 10.02.2026).

116. Носік В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року? *Право України*. 2020. № 5. С. 76 – 90.

117. Нужний С. С. Правове забезпечення інтересів селянства та реалізація права власності на землю в ході столипінської аграрної реформи. *Часопис Київського університету права*. 2013. № 4. С. 62–65.

118. Одарюк Т. С., Русіна Н. Г., Басенюк Т. І. Землевпорядне проектування: навч. посіб. Київ: Аграрна освіта, 2010. 292 с.

119. Остапчук С. М. Сутність та соціально-економічна значимість земельного капіталу в аграрній галузі. *Економіка: реалії часу*. 2014. № 2 (12). С. 165–174.

120. Отрош І. М. Особливості правового режиму нерухомості як об’єкта цивільних. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. 2011. Вип. 54. С. 31–40.

121. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок : автореф. дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право). Харків, 2005. 20 с.

122. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 12. С. 47–50.

123. Петлюк Ю. С. Співвідношення понять «правове регулювання земельних правовідносин» і «правовий режим земель»: порівняльно-правовий аспект. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 2. С. 248–251.

124. Петраковська О., Михальова М. Концептуальна модель формування обмежень щодо використання земель. *SmartTechnologies: IndustrialandCivilEngineering*. 2024. Issue 2 (15). P. 133–138.

125. Пєнцова А. Г. Концепція сталого розвитку в умовах глобалізації та її реалізація в Україні. *Управління розвитком*. 2013. № 20. С. 9–11.

126. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.

127. Подорожна Т. С. Правила побудови законодавчих дефініцій: логіко-теоретичні закономірності. *Університетські наукові записки*. 2008. № 4 (28). С. 43–46.

128. Попов А. С. Консолідація земель: навч. посіб. Миколаїв: Миколаївський національний аграрний університет, 2024. 368 с.

129. Попов А. С. Уроки проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення в країнах Центральної і Східної Європи. *Економіка та суспільство*: електрон. наук. фах. вид. 2016. № 2. С. 459–465. https://economyandsociety.in.ua/journals/2_ukr/82.pdf (дата звернення: 05.08.2025).

130. Попов А. С. Фрагментація земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*: електрон. наук. фах. вид. 2016. Вип. 10. С. 642–647. URL: http://global-national.in.ua/archive/10-2016/134.pdf(дата звернення: 20.07.2025).

131. Порядок ведення Державного земельного кадастру: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. *Офіційний вісник України*. 2012. № 89. Ст. 3598 (зі змінами).

132. Порядок проведення інвентаризації земель: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476. *Офіційний вісник України*. 2019. № 47. Ст. 1613.

133. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 29.03.2024 р., судова справа № 538/378/23. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/118109057 (дата звернення: 07.11.2025).

134. Постанова Об’єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 02.06.2025 р., судова справа № 192/553/21. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/128485223 (дата звернення: 07.11.2025).

135. Про аграрні ноти: Закон України від 22.02.2024 р. № 3586-IX. *Відомості Верховної Ради України* 2024. № 12. Ст. 65 (зі змінами).

136. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553 (зі змінами).

137. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин:

Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 9–10. Ст. 25 (зі змінами).

138. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: Закон України від 02.06.2015 р. № 497-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 31. Ст. 293 (зі змінами).

139. 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. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 277 (зі змінами).

140. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 36. ст. 472 (зі змінами).

141. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61 (зі змінами).

142. Про екологічну мережу України: Закон України від 24.06.2004 р. № 1864-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 45. Ст. 502 (із змінами).

143. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282 (зі змінами).

144. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 11. Ст. 90 (зі змінами).

145. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280 (зі змінами).

146. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349 (зі змінами).

147. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314 (зі змінами).

148. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1992. № 34. Ст. 502 (із змінами).

149. Розуменко І. В. Розвиток права власності на нерухоме майно в російському праві у першій половині XVIII століття. *Митна справа*. 2013. № 5 (89), ч. 2, кн. 1. С. 57–61.

150. Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. 346 с.

151. Рудень О. В. Консолідація земель сільськогосподарського призначення – нові пропозиції законодавця. *Молодий вчений*. 2017. № 8 (48). С. 380–384.

152. Самбор М. А. Теоретичні засади та практична роль принципів права у первинному набутті права власності на землю. *Митна справа*. 2011. № 1 (73),ч. 2. С. 14–18.

153. Сергієнко С. С. Земельні ресурси: поняття, суть, значення. *Причорноморські економічні студії*. 2019. Вип. 37. С. 121–125.

154. Сокол М. В. Підстави набуття права приватної власності на ліси та земельні ділянки лісогосподарського призначення. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2024. № 2. С. 27–33.

155. Сокол М. В., Балабаш С. В. Юридичні особи як суб'єкти приватної власності на земельні ділянки. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2024. № 103. С. 212–218.

156. Сокол М. В., Романюк Я. М. Особливості суб’єктного складу постійних землекористувачів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «ПРАВО». 2024. Вип. 85, ч. 2. С. 187–191.

157. Спєсівцев Д. Захист права власності на нерухомість у разі відмови у проведенні його первісної державної реєстрації: концептуальні проблеми у світлі висновків Конституційного Суду України. *Слово Національної школи суддів України*. 2023. № 3 (44). С. 64–73.

158. Спєсівцев Д. Проблеми визнання права власності на об’єкт нерухомого майна, що не прийнятий в експлуатацію, як судового способу захисту суб’єктивних цивільних прав та інтересів інвестора. *Слово Національної школи суддів України*. 2020. № 3 (32). С. 94–102.

159. Спєсівцев Д. С. Визнання права власності на нерухомість у контексті вимоги закону про його державну реєстрацію: еволюція правозастосовного підходу. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2020. Вип. 3 (32). С. 26–30.

160. Спєсівцев Д. С. Право власності держави на ліс як об'єкт охорони та захисту в механізмі забезпечення екологічної стійкості лісових екосистем (еволюція конструкції крізь призму теорії нерухомості). *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2025. № 4. С. 35–43.

161. Спєсівцев Д. С. Спеціальне майнове право на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*: електрон. наук. фахове вид. 2021. № 2. С. 99–102. URL: http://www.lsej.org.ua/2_2021/25.pdf (дата звернення: 11.02.2026)

162. Спєсівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 225 с.

163. Ставицький В. А. Договір про порядок володіння та користування спільним нерухомим майном за цивільним законодавством України: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Харків, 2017. 218 с.

164. Становлення і розвиток земельного законодавства України у XX – на початку XXI століття: наук.-практ. посіб. для суддів та кандидатів на посаду судді / Кулинич П. та ін. Київ: ФОП Клименко Ю. Я., 2018. 142 с.

165. Статівка А. М. Актуальні правові питання власності сільськогосподарських товариств з обмеженою відповідальністю. *Правова держава: історія, сучасність та перспективи формування в Україні*: мат. Всеукр. наук.-практ. конф. (Дніпропетровськ, 2012) у 3 ч. Дніпропетровськ, 2012. Ч. 2: Приватно-правові проблеми формування правової держави. С. 140–142.

166. Статівка А. М. Децентралізація влади як фактор оптимізації організаційно-правового забезпечення регіональної аграрної політики. *Актуальні проблеми юридичної науки*: зб. тез міжнар. наук.-практ. конф. «Чотирнадцятті осінні юридичні читання» (Хмельницький, 23–24 жовт. 2015 р.) у 2 ч.Хмельницький, 2015. Ч.2. С. 47–49.

167. Статівка А. М. Деякі правові питання діяльності агрохолдингів в Україні. *Актуальні проблеми екологічних, земельних та аграрних правовідносин: теоретико-методологічні й прикладні аспекти*: матеріали «круглого столу» (Харків, 5 груд. 2015 р.). Харків, 2014. С. 61–63.

168. Статівка А. М. Правові проблеми договірної свободи в умовах ринкових відносин. *Вісник Академії правових наук України*. 1997. № 1 (8). С. 136–143.

169. Статівка А. М. Щодо державного регулювання земельних відносин. *Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку*: зб. мат. VII міжнар. наук.-практ. конф. (Суми, 17–18 трав. 2014 р.). Суми, 2014. 233–235.

170. Стеблянко І. О. Розвиток земельних відносин у системі реформування національної економіки. *Вісник Дніпропетровського університету. Серія «Менеджмент інновацій»*. 2015. Вип. 5. С. 101–107.

171. Тоцька К. М. Поняття земельної ділянки як об'єкту права власності: підходи до тлумачення. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. 1106. Серія «ПРАВО».* 2014. Вип. 17. С. 254–257.

172. Третяк А. М., Курильців Р. М. Формування нової інфраструктури інформаційного забезпечення системи адміністрування землекористування в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*: електрон. наук. фах. вид. 2022. №. 4. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/4_2022/3.pdf (дата звернення: 21.07.2025).

173. Федорченко М. О., Комарова Н. В. Консолідація земель сільськогосподарського призначення. Інноваційні технології в агрономії, землеустрої та садово-парковому господарстві: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. магістрантів (Біла Церква, 20 лист. 2020 р.). Біла Церква, 2020. С. 31–33.

174. Фелів О. Оренда землі згідно з законодавчими змінами від 16 вересня 2008 року. *Юридичний журнал*. 2009. № 2 (80). С. 97–100.

175. Фоміних В. І. Земельні ресурси як складова в економічному потенціалі країни. *Агросвіт*. 2011. № 20. С. 43–47.

176. Харченко Г. Г. Речові права: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 432 с.

177. Ходико Ю. Ж. Щодо питання визначення об'єкта правового режиму об'єкта цивільного правовідношення. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав*: матеріали круглого столу, присвяченого пам'яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова (Харків, 18 гру. 2015 р.). Харків: Нац. юрид. ун-ту імені Ярослава Мудрого, 2016. С. 131–133.

178. Хом’яченко С. І. Поняття та види обігу земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 223–228.

179. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

180. Цилюрик Р. А. Правовий статус суб'єктів землекористування у сфері органічного землеробства. *Правові новели*. 2019. № 8. С. 51–58.

181. Цуркан-Сайфуліна Ю. В., Барабаш О. О. Оцінка ефективності правового регулювання через призму заохочувальних правових норм та правової

культури. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2024. № 1, т. 35 (74). С. 191–195.

182. Чайковська В. В. Про поняття «правовий режим» (на прикладі правового регулювання зовнішньоекономічної діяльності). *Вісник Одеського національного університету ім. І. І. Мечнікова. Серія: Правознавство*. 2014. Т. 19, Вип. 2 (23). С. 87–94.

183. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). С. 106–111.

184. Шеремет А. П. Земельне право: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. 2-ге вид. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 632 с.

185. Шинкарьова Є. В.Зобов'язання, нерозривно пов’язані з особою боржника або кредитора за цивільним законодавством України: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 081 Право). Харків, 2021. 217 с.

186. Шишка Р. Б. Характеристика, типи та види договорів. *Право та управління*. 2011. № 3. С. 369–380.

187. Шульга М. В. Правові питання обліку земель в Україні в умовах земельної реформи. Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи: зб. мат. наук.-практ. конф. (Харків, 22 трав. 2020 р.). Харків, 2020. С. 326–329.

188. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Малохліб О. С. Правові засади планування використання земель у межах територіальних громад як основи сталого землекористування. *Науковий вісникУжгородського національного університету. Серія Право*. 2025. Вип. 87, ч. 2. С. 255–261.

189. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. Вип. 1 (42). С. 75–81.

190. Шульга М. В., Лісова Т. В., Мельник Н. О. Особливості правового режиму землі як основного національного багатства України. *Право і суспільство*. 2023. № 1. С. 164–171.

191. Шульга М. Земельно-правові питання в житлово-комунальній сфері. *Юридичний радник*. 2006. № 4 (12). С. 59–62.

192. Щербяк Ю. В. Земельна ділянка як особливий і самостійний об'єкт земельних правовідносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція»*. 2018. № 35, т. 2. С. 36–38.

193. Щестюк О. М. Історико-правовий аналіз поняття землеустрою в земельному законодавстві України 1920–2018 років. *Юридичний науковий електронний журнал*: електрон. наук. фах. вид. 2018. № 3. С. 126–130. URL: http://www.lsej.org.ua/3_2018/37.pdf (дата звернення: 29.09.2025).

194. Якуба М. С., Горбань В. А. Історичні аспекти створення та особливості функціонування полезахисних насаджень степової зони України. *Питання степового лісознавства та лісової рекультивації земель*. 2021. Т. 50. С. 33–43.

195. Яроцька М. В. Юридичний склад як підстава виникнення майнових цивільних правовідносин: дис. … канд. юрид. наук (спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право). Київ, 2018. 228 с.

196. Яроцький В. Л. Приватноправовий примус в цивільних охоронних правовідносинах. *Вісник Національної академії правових наук України*. Харків, 2018. № 1. Т. 25. С. 219–235.

197. MalashevskiyM., MalashevskaO. The theory of combinations for land plotex change modeling in the course of land consolidation. *Geodesy and Cartography*. 2022. Vol. 48, issue 1. P. 11–19.

198. PopovA., MovchanS., KolomiietsS., Lezhenkin I. Formation of agricultural land layout as an alternative of land consolidation. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42–54.

ДОДАТКИ

Додаток А

Список публікацій за темою дисертації

1. Костяшкін І. О., Луцюк О. В. Правове забезпечення сталого розвитку як умова раціонального використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2021. Вип. 67. С. 144–150. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.67.29*(особистий внесок Костяшкіна І. О. – 0,42 авт. арк., Луцюка О. В. – 0,31 авт. арк.)*

2. Луцюк О. В. Історичні передумови формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення положеннями сучасного земельного законодавства України. *Київський часопис права.* 2025. № 3. С. 132–139. https://doi.org/10.32782/klj/2025.3.18

3. Луцюк О. В. Окремі особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. Вип. 107. С. 188–197. https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.23

4. Луцюк О. В. Передумови запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Форум права*: електрон. наук. фахове вид. 2025. № 84 (4). С. 67–75. URL: https://forumprava.pp.ua/files/067-075-2025-4-FP-Lutsiuk_10.pdf http://doi.org/10.5281/zenodo.17347711

5. Луцюк О. В. Сучасні проблеми забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2026. Вип. 93, ч. 2. С. 285–292. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.36

6. Луцюк О. В. До питання формування масиву земель сільськогосподарського призначення. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави*: зб. тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та

аспірантів (Хмельницький, 18 лют. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 103–105.

7. Луцюк О. В., Костяшкін І. О. До питання обміну права оренди земельних ділянок у масивах земель сільськогосподарського призначення. *П’яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики*: матер. Всеукр. наук. конф. (Одеса, 10–13 чер. 2021 р.). Одеса: Гельветика, 2021. С. 191–195.

8. Луцюк О. В. Особливості земельної дієздатності суб'єкта прав у масиві земель сільськогосподарського призначення. *Сучасні дослідження світової науки*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (Куновіце (Чеська Республіка), 17–18 чер. 2022 р.) Куновіце: Академія ГУСПОЛ, 2022. С. 118–121.

9. Луцюк О. В. Проблемні питання утримання та збереження полезахисних смуг, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми реформування земельних, аграрних, екологічних та трудових правовідносин*: зб. тез Всеукраїнського науково-практичного круглого столу, присвяченого 80-річчю від дня народження Заслуженого юриста України, доцента Домбровського Станіслава Феліксовича (Хмельницький, 31 трав. 2024 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2024. С. 32–37.

10. Луцюк О. В. Законодавчий підхід до визначення суб'єктного складу правовідносин, що формуються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах*: мат. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (Харків, 16 січ. 2026 р.). Харків: Право, 2026. С. 344–348.

Додаток Б

ВЕРХОВНИЙ СУД
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД
вул. О. Копиленка, 6, м. Київ, 01016, Україна, тел. (044) 591 10 00
e-mail: kgs@supreme.court.gov.ua
Код ЄДРПОУ 41721784

АКТ
впровадження результатів дисертаційного дослідження
Луцюка Олександра Валерійовича
у практику забезпечення правосуддя

Комісія у складі: голови – секретаря судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду Чумака Юрія Яковича, членів комісії – суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду Багай Надії Онуфріївни та Зуєва Віталія Анатолійовича, –

цим актом засвідчує, що результати дисертаційного дослідження Луцюка О. В. на тему «Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення», поданого на здобуття наукового ступеня доктора філософії зі спеціальності 081 «Право», галузі знань «Право», містять наукові положення, висновки, рекомендації та пропозиції, спрямовані на вдосконалення практики застосування судами положень чинного земельного законодавства України, зокрема статті 37-1 Земельного кодексу України, а також статті 35 Закону України «Про землеустрій» та статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», що регламентують правовідносини, що складаються у зв'язку з формуванням масиву земель сільськогосподарського призначення та реалізацією прав розпорядження й користування земельними ділянками в межах масиву їх власниками та користувачами.

Комісія вважає, що представлені у дослідженні пропозиції та рекомендації мають вагоме значення для подальшого розвитку наведених нормативних положень земельного законодавства України, можуть бути використані як під час розгляду відповідних категорій судових справ, так і для уніфікації судової практики, пов'язаної із захистом прав та законних інтересів учасників правовідносин щодо масиву земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок, розташованих у його межах.

Цей акт наданий для подання до відповідної спеціалізованої вченої ради із захисту дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

Голова комісії,
секретар судової палати для розгляду справ
щодо земельних відносин та права власності
Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду, кандидат юридичних наук Юрій ЧУМАК

Члени комісії:
суддя Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду, докторка юридичних наук, доцент Надія БАГАЙ

суддя Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду, кандидат юридичних наук, доцент Віталій ЗУЄВ

18. 05. 2026

Додаток В

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Перша проректорка
Хмельницького університету
управління та права
імені Леоніда Юзькова, кандидатка
наук з державного управління, доцентка

Ірина КОВТУН

Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова код 14163438 УКРАЇНА

«18» травня 2026 р.

А К Т
про реалізацію результатів наукових досліджень
Луцюка Олександра Валерійовича на тему:
«Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення»

Комісія у складі: голови, декана юридичного факультету, кандидата юридичних наук, доцента Захарчука Віктора Миколайовича, членів комісії: доцента кафедри кафедри трудового, земельного та господарського права, кандидата юридичних наук, Бляхарського Ярослава Станіславовича, доцентки кафедри кафедри трудового, земельного та господарського права, кандидатки юридичних наук, доцентки Людмила Станіславівна Тараненко, стверджує цим актом, що розроблені в ході дисертаційного дослідження Луцюком Олександром Валерійовичем наукові положення і висновки з теми «Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення» були детально вивчені колективом кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова реалізовані в освітньому процесі.

Зокрема, дисертантом було надано комісії для ознайомлення перераховані у дисертації наукові публікації:

1. Костяшкін І. О., Луцюк О. В. Правове забезпечення сталого розвитку як умова раціонального використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО*. 2021. Вип. 67. С. 144–150. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.67.29 (*особистий внесок Костяшкіна І. О. – 0,42 авт. арк., Луцюка О. В. – 0,31 авт. арк.*)
2. Луцюк О. В. Історичні передумови формалізації масиву земель сільськогосподарського призначення положеннями сучасного земельного

законодавства України. *Київський часопис права*. 2025. № 3. С. 132–139. https://doi.org/10.32782/klj/2025.3.18

3. Луцюк О. В. Окремі особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. Вип. 107. С. 188–197. https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.23

4. Луцюк О. В. Передумови запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Форум права: електронне наукове фахове видання*. 2025. № 84 (4). С. 67–75. URL: https://forumprava.pp.ua/files/067-075-2025-4-FP-Lutsiuk_10.pdf http://doi.org/10.5281/zenodo.17347711

5. Луцюк О. В. Сучасні проблеми забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО*. 2026. Вип. 93, ч. 2. С. 285–292. https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.36

6. Луцюк О. В. До питання формування масиву земель сільськогосподарського призначення. *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави*: зб. тез XXV щорічної звітної наукової конференції науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів (Хмельницький, 18 лют. 2021 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2021. С. 103–105.

7. Луцюк О. В., Костяшкін І. О. До питання обміну права оренди земельних ділянок у масивах земель сільськогосподарського призначення. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики*: матер. Всеукр. наук. конф. (Одеса, 10–13 чер. 2021 р.). Одеса: Гельветика, 2021. С. 191–195.

8. Луцюк О. В. Особливості земельної дієздатності суб'єкта прав у масиві земель сільськогосподарського призначення. *Сучасні дослідження світової науки*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (Куновіце (Чеська Республіка), 17–18 чер. 2022 р.) Куновіце: Академія ГУСПОЛ, 2022. С. 118–121.

9. Луцюк О. В. Проблемні питання утримання та збереження полезахисних смуг, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми реформування земельних, аграрних, екологічних та трудових правовідносин*: зб. тез Всеукраїнського науково-практичного круглого столу, присвяченого 80-річчю від дня народження Заслуженого юриста України, доцента Домбровського Станіслава Феліксовича (Хмельницький, 31 трав. 2024 р.). Хмельницький: Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2024. С. 32–37.

10. Луцюк О. В. Законодавчий підхід до визначення суб'єктного складу правовідносин, що формуються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми вдосконалення*

приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав у сучасних умовах: мат. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (Харків, 16 січ. 2026 р.). Харків: Право, 2026. С. 344–348.

Наведені наукові публікації були розглянуті науково-педагогічними працівниками кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова та були включені до матеріалів лекційних занять з таких освітніх компонентів:

«Земельне право» (обов'язковий освітній компонент для першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю D8 Право галузі знань D Бізнес, адміністрування та право):

1. Формалізація масиву земель сільськогосподарського призначення на рівні положень чинного земельного законодавства України є закономірним результатом розвитку земельних відносин та земельного законодавства, проте в основі його виникнення як юридичного феномену і об'єкта земельних відносин лежить саме система межування та землеустрою, яка складалася століттями.

У сутності «масив земель сільськогосподарського призначення» є певною мірою базовою одиницею – елементом землеустрою, який отримав нормативно-правове забезпечення, формалізацію, а також просторові форми у першій половині XX століття. Це одиниці сільськогосподарського виробництва для найбільш ефективного використання яких у зазначений історичний період формувалася сільськогосподарська інфраструктура тобто дороги, меліоративні системи, захисні насадження тощо і які з початком процесу приватизації юридично фрагментувалася на менші за площею окремі земельні ділянки, що передавалися у власність різним особам. Саме тому масив земель сільськогосподарського призначення є об'єктом земельних відносин юридична природа і правовий режим якого змінювалися у ході змін суспільно-політичного устрою, економічної парадигми держави, а також юридичних підходів до регулювання відносин земельної власності.

2. Передумовами для запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступили трансформація відносин власності на землю, розвиток економічних зв'язків між учасниками майнового обороту, юридичних технологій, а також еволюція системи кадастрового обліку земель.

3. Масив земель сільськогосподарського призначення, охоплює сукупність земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства приватної, комунальної і державної власності; включає як сільськогосподарські так і несільськогосподарські угіддя під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, іншими

елементами агроландшафту; визначається в натурі на місцевості природними та/або штучними елементами рельєфу; формується в процесі проведення його інвентаризації в порядку визначеному Законом України «Про землеустрій»; набуває юридичної визначеності внаслідок державної реєстрації у Державному земельному кадастрі.

3. Найбільш ефективним вбачається розгляд правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення як об'єктного режиму або як режиму території, що охоплює систему спеціальних правових засобів та організаційно-правових механізмів спрямованих на регулювання земельних відносин, шляхом наділення власників та користувачів земельних ділянок суб'єктивними правами і покладення на них суб'єктивних обов'язків, спрямованих на створення умов для консолідованого використання та охорони таких ділянок.

4. Введення законодавцем категорії «масив земель сільськогосподарського призначення» у понятійно-категоріальний апарат земельного права спричинило наслідки в частині регулювання відносин з приводу земельних ділянок, що перебувають у межах масиву. Це пов'язано з тим, що сам масив земель не визначений законодавством чітко в якості об'єкта майнових відносин, проте, незважаючи на цю обставину, факт перебування земельної ділянки у межах відповідного масиву поширює на неї певний правовий режим.

5. Правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення здатен з одного боку забезпечити економічне та юридичне масштабування інтересів землекористувачів, а з іншого – консолідувати посередництвом юридичних засобів сучасні економічні та екологічні стандарти землекористування, що з одного боку створить умови для задоволення інтересів власників ділянок у межах масиву, а з іншого – забезпечити економічний розвиток у межах дотримання вимог екологічної стійкості земельних ресурсів.

6. На сьогоднішній день процедура інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення не має зобов'язального характеру, і потребує вдосконалення.

7. «Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» є новою юридичною фігурою земельних правовідносин, які виникають саме з приводу масиву земель сільськогосподарського призначення, а також його елементів.

8. Введення у конструкцію земельних правовідносин, що складаються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, фігури істотного землекористувача, якою відповідно до абзацу другою частини четвертої статті 37-1 ЗК України виступає землекористувач, якому належить право користування (оренда чи емфітевзис) земельними ділянками, що розташовані у масиві земель сільськогосподарського

призначення загальною площею не менше як 75% усіх земель масиву, як вбачається із положень ЗК України та Закону України «Про оренду землі», являє собою спробу забезпечення консолідації або ж квазі-консолідації земельних ділянок навколо відповідної особи шляхом надання їй можливості отримання у користування земельних ділянок у межах масиву, що власне забезпечить їх використання з єдиною метою.

9. Істотний землекористувач позбавлений можливостей широкого використання інструментів примусу для забезпечення своїх прав за законних інтересів, здійснення яких спрямовується на досягнення консолідації (квазі-консолідації). Як результат, правовий режим масиву земель сільськогосподарського призначення створює умови для реалізації потенціалу самоорганізації учасників відповідних відносин, проте не забезпечує реалізацію такого потенціалу у примусовому порядку задля забезпечення консолідації прав користування земельними ресурсами масиву земель сільськогосподарського призначення навколо фігури істотного землекористувача.

«Аграрне право» (вибірковий освітній компонент для першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю D8 Право галузі знань D Бізнес, адміністрування та право):

1. Економічною причиною зниження ефективності землекористування в Україні, а тому і передумовою запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення виступає надмірна фрагментація землеволодінь. В умовах діяльності на території України великої кількості сільськогосподарських підприємств і водночас великих агрохолдингів постає проблема забезпечення раціонального використання земельних ресурсів в умовах їх різного географічного розшарування на рівні районів та областей і навіть у межах єдиного сільськогосподарського масиву. Забезпечення сівозмін, догляду за рослинами, а також збір врожаю в умовах надзвичайно деталізованого подрібнення земель неодмінно пов'язується з необхідністю здійснення додаткових економічних витрат при отриманні визначеного економічного результату

2. Можливість особи набути статус істотного землекористувача і у зв'язку з цим переважне право на одержання прав користування іншими земельними ділянками у межах масиву для здійснення сільськогосподарського виробництва, а також забезпечена законом можливість власників та користувачів відповідних земельних ділянок отримати у користування інфраструктурні елементи масиву, зокрема земельних ділянок під польовими дорогами з можливістю їх використання у тому числі для сільськогосподарського виробництва спрямовані на якомога ширше розкриття економічного потенціалу усього масиву шляхом використання відповідних земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві.

3. Ефективність використання сільськогосподарських угідь значною мірою детермінується прагненням аграрних підприємств отримати прибутки. Однак при цьому фінансові інтереси землекористувачів не повинні призводити до погіршення якостей землі, зокрема як основного засобу виробництва у сфері сільського господарства. Консолідація земельних ділянок в межах одного масиву виступатиме важливим фактором, що сприятиме ефективному використанню земель, дотриманню сівозмін, забезпеченню вимог добросусідства та балансу інтересів усіх землекористувачів суміжних ділянок.

4. Право власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення здійснювати мікроконсолідацію земельних ділянок шляхом обміну правами користування, можливість особи набути статус істотного землекористувача і у зв'язку з цим переважне право на одержання прав користування іншими земельними ділянками у межах масиву для здійснення сільськогосподарського виробництва, а також забезпечена законом можливість власників та користувачів відповідних земельних ділянок отримати у користування інфраструктурні елементи масиву, зокрема земельних ділянок під польовими дорогами з можливістю їх використання у тому числі для сільськогосподарського виробництва спрямовані на якомога ширше розкриття економічного потенціалу усього масиву шляхом використання відповідних земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві.

Голова комісії:
декан юридичного факультету,
кандидат юридичних наук, доцент Віктор ЗАХАРЧУК

Члени комісії:
доцент кафедри трудового,
земельного та господарського права
кандидат юридичних наук Ярослав БЛЯХАРСЬКИЙ

доцентка кафедри трудового,
земельного та господарського права
кандидатка юридичних наук, доцентка Людмила ТАРАНЕНКО