

**Міністерство освіти і науки України**  
**Галицький коледж імені В'ячеслава Чорновола**

*Кафедра права*

# **НАУКОВА РОБОТА**

на тему:

**ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ: ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ**

**Роботу виконала:**

студентка групи Пб-11

Яцкулич Христина

**Науковий керівник:**

к.ю.н. Заплітна І. А.

**Тернопіль, 2021**

## **ЗМІСТ**

<b>Вступ.....</b>	<b>3</b>
<b>Розділ I Теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення.....</b>	<b>4</b>
1.1. Поняття земель сільськогосподарського призначення, їх структура, особливості правового режиму.....	4
1.2. Оренда земель сільськогосподарського призначення як правова форма їх використання.....	10
<b>Розділ 2 Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення; його юридична природа.....</b>	<b>15</b>
2.1. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.....	15
2.2. Порядок укладення та припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.....	19
<b>Розділ 3 Рейдерство у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.....</b>	<b>23</b>
<b>Висновки.....</b>	<b>26</b>
<b>Список використаних джерел .....</b>	<b>28</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми** зумовлена тим, що відповідно до Конституції України земля є одним з основних національних багатств, що перебувають під охороною держави. Земельні ресурси це одна з головних умов життя населення у будь-якій країні, особливо якщо вона аграрна. Саме тому це один з найбільш значущих об'єктів у цивільному обороті України. Звертаючи увагу на певні обмеження при обігу землі, в тому числі мораторій щодо відчуження та набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення, широкого обсягу набули правовідносини з оренди землі, як найефективнішої договірної форми при здійсненні діяльності у ринковій економіці.

Оренда землі, як договірне, платне, строкове володіння і користування земельною ділянкою є одним з найдавніших правових інститутів та являє собою спосіб вирішення низки питань, що стосуються соціального, економічного та господарського розвитку в умовах змін ринкової економіки. Важливим є те, що даний договір широко застосовується як у підприємницькій, так і у побутовій сферах та часто є вразливим перед несанкціонованими діями, пов'язаними з володінням та користуванням землею. Саме для цього важливо, щоб відносини оренди знайшли своє юридичне формалізоване відображення.

**Об'єктом дослідження** виступають земельні правовідносини, пов'язані з виникненням між сторонами договірних відносин через передачу земельної ділянки у володіння чи користування.

**Предметом дослідження** є договір оренди земель сільськогосподарського призначення.

**Мета дослідження** полягає у визначенні правового механізму регулювання договірних відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, їх обліку та контролю за реєстрацією таких земель.

Визначена мета дослідження виокремлює такі **завдання**, як:

— дослідження поняття земель сільськогосподарського призначення, їх структура, особливості правового режиму;

- визначення правової форми використання земель сільськогосподарського призначення у орендних правовідносинах;
- аналіз істотних умов договору оренди земельної ділянки у визначених правовідносинах;
- визначення порядку укладення та припинення такого договору
- дослідження поняття рейдерства, розроблення пропозицій та рекомендацій щодо механізму боротьби з ним.

**Стан дослідження теми.** Питання оренди земель сільськогосподарського призначення вже тривалий час є однією з постійно обговорюваних та досліджуваних тем. На сучасному етапі дослідження у даній сфері проводили такі відомі науковці та правознавці, як О. Руденко, А. Мірошніченко, П.Кулинич, О. Літошенко, Р. Марусенко, О. Моця, І. Грицюк, К. Іванова, З. Добош, В. Шапіро, Т. Булах, Б. Скоропад, А. Коваленко та інші.

Проте дана тема все ще є досить актуальною. Адже питання регулювання орендних правовідносин і досі залишається суперечним, особливо через низку законодавчих оновлень, які все ще вводяться в правовий оборот.

**Методи дослідження.** Під час дослідження використовувались загальнонаукові й спеціальні методи: філософський, діалектичний, формально-логічний, структурно-функціональний, метод системного аналізу та синтезу, порівняльно-правовий та інші.

## **РОЗДІЛ І ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **1.1. Поняття земель сільськогосподарського призначення, їх структура, особливості правового режиму**

Відповідно до ст.22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі (далі – ЗСГП), надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [2].

На підставі даних державного земельного кадастру (зокрема стосовно обліку кількості та якості земель, порядку реєстрації земельних ділянок тощо) органи, що погоджують та затверджують землевпорядну документацію, здійснюють відповідні експертизи, встановлюють придатність земель для їх використання у процесі діяльності пов'язаної з сільським господарством (ст. ст. 116, 118, 186, 188 та ін.) [2].

Як зазначає А. М. Мірошніченко: «цільове призначення земельних ділянок зі складу даної категорії земель визначається, окрім законодавчого визначення цих земель (ч. 1 ст. 22 ЗКУ), також правилами про окремі види ЗСГП - для садівництва (ч. 3 ст. 35 ЗКУ), городництва (ч. 3 ст. 36 ЗК), деякою мірою ведення ФГ (ст. 31 ЗКУ, ст. ст. 12-18 ЗУ «Про фермерське господарство»))» [10, с. 429].

Теоретичне дослідження та аналіз нормативно-правової та наукової літератури вказує на те, що науковці у своїх працях дають різне визначення землям сільськогосподарського призначення. Зокрема А. М. Мірошніченко у своєму підручнику посилається на В. Д. Сидор, яка визначає поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення: «...як частину земної поверхні, «яка характеризується родючістю ґрунту і використовується в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва або в якості просторового базису для розміщення об'єктів, технологічно пов'язаних з веденням

сільськогосподарського виробництва, може передаватися у власність виключно громадянам України і українським юридичним особам, призначена для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, охороняється державою від необґрунтованого вилучення для несільськогосподарських потреб, деградації і забруднення, має установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права» [10, с.428-429].

Слушною є думка П. Ф. Кулинича щодо критеріїв віднесення земель до досліджуваної категорії, а саме: «...два критерії віднесення земель до категорії земель сільськогосподарського призначення, які можна назвати природно-економічним та юридичним. Природно-економічний критерій передбачає віднесення до земель сільськогосподарського призначення всіх земель, які за своїми якостями є придатними для використання в якості засобу аграрного виробництва. На відміну від природно-економічного, юридичний критерій визначення земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, що до останніх належать всі земельні ділянки, які на підставі рішення уповноваженого законом органу влади надані для сільськогосподарських потреб або ж призначені для зазначених цілей... в умовах України всім землям, які з природної та економічної точок зору можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарської продукції, має надаватися статус земель сільськогосподарського призначення» [14, с.205].

О. Літошенко звертає увагу на те, що : «у сільському господарстві земля функціонує у двох якостях – територіального базису та засобу виробництва» [15, с.84]. На підтвердження цієї думки та з огляду на ч.2 ст.22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать і сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) і несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі

тимчасової консервації тощо) [2]. Перші, з обґрунтування своїх природніх властивостей, їхнього розташування у відповідній місцевості та господарських потреб землекористувачів слугують основним засобом у процесі виробництва продуктів рослинного походження, другі ж є необхідними для самої організації сільськогосподарського виробництва, і тому використовуються як територіальна основа.

Також А. М. Мірошніченко наводить те, що разом із загальним цільовим призначенням, що характеризує ЗСПП з огляду їх прямої належності до визначеної категорії, певні особливості цільового призначення мають окремі різновиди ЗСПП.

На законодавчому рівні визначено такі види ЗСПП, як:

- землі для товарного сільськогосподарського виробництва (п.«а» та «б» ч.3 ст.22 ЗКУ), що приблизно відповідає поняттю «землі сільськогосподарських підприємств» (див. ст.ст.24, 25, 27-30 ЗКУ, ст.10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», ст.20 ЗУ «Про сільськогосподарську кооперацію»);
- землі фермерських господарств (ст.ст.31, 32 ЗКУ, ЗУ «Про фермерське господарство»);
- землі для ведення особистого селянського господарства (ст.33 ЗКУ, ЗУ «Про особисте селянське господарство»);
- землі для сінокосіння та випасання худоби (ст.34 ЗКУ);
- земельні ділянки для садівництва (ст.35 ЗКУ);
- земельні ділянки для городництва (ст.36 ЗКУ);
- земельні ділянки для підсобного сільськогосподарського виробництва несільськогосподарських підприємств (ст.37 ЗКУ) [23].

Поняття «правового режиму земель» є доктринальною категорією. В даний час існує безліч визначень стосовно даного поняття. У своєму підручнику А. М. Мірошніченко посилається на авторитетних вчених у процесі дослідження даного терміну, зокрема виділяє думки таких вчених, як О. І. Красов, В. І. Семчик, Н. І. Титова: «О. І. Красов вказує, що «елементами змісту

правового режиму є право власності, державне управління, регулювання використання земель, правова охорона земель», хоча «... сьогодні зміст терміну «правовий режим земель» змінюється, він насичується новими елементами»"....В. І. Семчик вважає, що «під правовим режимом розуміються як встановлені правовими нормами право власності і користування земельними ділянками, так і порядок та умови їх набуття у власність чи користування, зміна і припинення права власності, порядок та умови використання у відповідності з цільовим призначенням, правової охорони земель і відповідальності за порушення земельних прав і земельного законодавства»"...На думку Н. І. Титової, правовий режим - це «сукупність правових норм, що встановлюють певний порядок землекористування певних видів».» [10, с.431]. Узагальнюючи ці визначення можна визначити правовий режим як нормативно встановлений порядок ставлення до відповідних земель.

Україна є аграрною державою, тож на законодавчому рівні закріплено положення про пріоритетність сільськогосподарського використання земель, абсолютне забезпечення вимог екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки, оптимальне і розумне їх використання, охорона земель, що використовуються (ст. ст. 5, 23, 164, 165) [2]. Дане твердження підтримує А. М. Мірошніченко, який визначає, що: «земельні ділянки повинні використовуватися насамперед у спосіб, що забезпечить їх максимальне наближення до природного стану, і лише в другу чергу, по можливості – використання для сільськогосподарських потреб за умови забезпечення нормативів оптимального співвідношення земельних угідь» [23].

Правовий режим земель характеризується відповідним суб'єктним складом. Ст. 23 ЗК України містить вичерпний перелік осіб, що мають законодавчо закріплене право щодо отримання землі у власність та користування нею [2].

Суб'єктами такого землекористування є лише суб'єкти з відповідною правоздатністю, тобто в тих, хто відповідно до встановленого порядку одержав



таке право. Основними суб'єктами є громадяни України, юридичні особи, певні суб'єкти, що здійснюють сільськогосподарську діяльність.

Земельне законодавство не передбачає спеціальних положень щодо використання ЗСГП сільськогосподарськими науково-дослідними установами та навчальними закладами, сільськими професійно-технічним училищами та загальноосвітніми школами для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства. Таке використання здійснюється практично в тому самому порядку, що і використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особливо враховуючи, що отримана продукція в багатьох випадках реалізується як товарна [8, с.53].

На даний момент, відповідно до законодавства, встановлено обмеження розміру сільськогосподарських ділянок у приватній власності. Зокрема п.13 розділу X ЗК України визначає, що до 1 січня 2015 року загальна площа земель у приватній власті не може перевищувати 100 гектарів [2].

Перехід права власності на земельні ділянки регулюється ст. 25 ЗК України. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю) [2]. Визначеним особам землі передаються безоплатно.

А. М. Мірошніченко виділяє два підходи щодо розуміння поняття приватизації – широкий та вузький: «Широкий підхід передбачає розгляд приватизації як відчуження майна, що перебуває у державній (комунальній) власності, на користь фізичних та юридичних осіб... за вузького підходу приватизація розглядається як безоплатне, одноразове (в межах встановлених норм) відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності виключно громадянам» [10, с.160].

Окремий порядок приватизації встановлено для ведення фермерського господарства, особистого сільського господарства, садівництва, адже дана діяльність додатково регулюється окремими законодавчими актами (ЗУ «Про кооперацію» від 10.07.2003, ЗУ «Про фермерське господарство» від 19.06.2003).

Що до зміни цільового призначення ЗСГП, то вона здійснюється за ініціативою власників, за проектами землеустрою, за погодження органами, що приймають рішення про затвердження таких проектів (ст.20 ЗК України) [2]. Відповідальність за відхилення від затвердженого порядку землеустрою тягне за собою відповідальність відповідно до ст.55 КУпАП [3].

## **1.2. Оренда земель сільськогосподарського призначення як правова форма їх використання**

Аналізуючи законодавство України в частині землекористування можна виокремити три форми користування ЗСГП, що здійснюється на підставі:

- отримання права приватної чи колективної власності (право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, ;
- передачі землі у користування на праві земельного сервітут (право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками));
- передача землі в оренду (засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності) [2].

На сьогодні в Україні продовжує формуватися система ринкових земельних відносин, основними складовими якої є: оренда, застава, купівля продаж, обмін, дарування, успадкування тощо. Із них найпоширеніша — оренда землі, тому на практиці і на законодавчому рівні виникають проблеми, пов'язані з укладанням та виконанням договорів оренди, формою та розміром орендної плати, її нарахуванням.

Першим актом, який законодавчо закріпив поняття «оренди» був Основний закон про трудове землекористування від 22 травня 1922 р., ст. 1 якого визначила що це «засноване на договорі строкове оплатне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) і іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендарю для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності»[5]. Вірно аналізує О. В. Руденко, що: «Дана норма безпосередньо вказувала на договірний характер орендних відносин, мету, їх строковість, оплатність. Логічним є те, що у визначенні не йшлося про власність землі, оскільки вона на той час могла бути лише об'єктом права державної власності, що значно звужувало коло орендодавців» [9, с.27].

На сьогодні досліджуване поняття регулюється відповідно до ст. 1 ЗУ «Про оренду землі»(далі – Закон), а саме: оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [6].

У юридичній та науковій літературі поняття виокремлюється у двох розуміннях: правовий титул та правовідношення. При дослідженні правовідношення – оренда землі це правовідносини, що виникають у зв'язку з використанням земельної ділянки на визначеному праві. Визначення оренди як правового титулу відсилає до дослідження земельного законодавства, а точніше до того, що даний термін застосовується у різному контексті: «право оренди» (ч.3 ст.7), «оренда землі» (ст. 1), «право на оренду» (ч.1 ст.7) [6].

Як зазначають на офіційному сайті Любашівської громади: «орендодавцями можуть бути держава, об'єднанні територіальні громади, комунальні підприємства, громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Земельна ділянка може передаватись в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які розташовані на ній, або без них. Будь-яких обмежень щодо виду земельних ділянок для здавання в оренду закон не

встановлює. Брати в оренду земельні ділянки можуть відповідні державні органи та органи місцевого самоврядування, а також громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави» [22].

Відповідно до ст. 16 Закону, кладення договору оренди землі:

- із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку;
- із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону;
- може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування [6].

За договором може передбачатись передача в оренду кількох земельних ділянок, які перебувають у власності одного орендодавця або розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Як визначено на сайті Безоплатної правової допомоги : «Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення. Постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 року № 650 "Про затвердження Правил утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення" внесено зміни до Типового договору оренди землі та, зокрема передбачено, що у разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення може включатися вимога щодо дотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України "Про оренду землі" та припинення договору оренди

землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України "Про оренду землі" у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан» [22].

Проте ні свобода договору [4], як основа цивільного законодавства в частині договірних відносин, ні сторони в даному договорі, ні досягнення згоди за істотними умовами не є визначальною особливістю. Особливістю є порядок передачі в оренду ЗСГП не приватної форми власності.

Зокрема, відповідно до ст. 124 передача здійснюється:

- на основі проведення земельних торгів;
- на основі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування [2].

Для отримання інформації про стан земель, що пропонуються в оренду та запланованих щодо них аукціонів потрібно досліджувати веб-сайт Держгеокадастру. На період з 1 березня 2021 року до 2 червня 2021 року у Тернопільській області заплановано 108 аукціонів та запропоновано 377 лотів [24].

Процедура набуття права оренди на земельних торгах виглядає так:

- Зареєструватись на електронному майданчику.
- Обрати необхідні торги та подати заяву на участь
- Сплатити реєстраційний та гарантійний внески на рахунок виконавця земельних торгів
- Підготувати пакет підтверджуючих документів передбачених ст.137 Земельного кодексу та п. 8 Постанови КМУ №688
- Направити електронний пакет документів на перевірку виконавцю земельних торгів.
- Отримати номер аукціонного білету від виконавця.
- Прийняти участь в аукціоні.
- Підписати електронний протокол до 18:00 дня аукціону.

- Підписати договір в електронному та в паперовому вигляді. Проект договору обов'язково публікують в умовах оголошення і учасник ще на етапі підготовки документів знає, на яких умовах буде укладена угода [21].

Для отримання в оренду ділянки на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування потрібно:

- Перевірити, чи вільна земля, можна на сайті «Публічна кадастрова карта України»;

- Подати заяву до органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власності де вказується приблизний розмір земельної ділянки та її цільове призначення;

- Після отримання дозволу, необхідно замовити розроблення проекту землеустрою, який розробляють землевпорядні організації;

- Далі з проектом відведення землі слід звернутися до територіального органу Держгеокадастру України із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки;

- З випискою і екземпляром проекту землеустрою необхідно повернутися до розпорядника землею – місцевої ради або адміністрації для затвердження проекту і реєстрації в Мін'юсті. Після цього відповідний орган місцевого самоврядування чи місцевий орган виконавчої влади приймає рішення про передачу у власність землі із зазначенням площі та її розміщення. Після отримання рішення необхідно звернутися до місцевих органів Державної реєстраційної служби або до державного кадастрового реєстратора управління земельних ресурсів із заявою про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Подана заява протягом 14 днів розглядається реєстратором, за результатом чого в разі, якщо подані документи складені вірно, буде видано Свідоцтво про право власності на земельну ділянку та Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [21].

## **РОЗДІЛ 2 ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ; ЙОГО ЮРИДИЧНА ПРИРОДА**

### **2.1. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення**

Оренда землі, як договірне, платне, строкове володіння і користування земельною ділянкою є одним з найдавніших правових інститутів, та являє собою спосіб вирішення низки питань, що стосуються соціального, економічного та господарського розвитку в умовах змін ринкової економіки. Особливістю такого договору є те, що він регулюється кількома законодавчими актами, зокрема ЗКУ, ЦКУ, ЗУ «Про оренду землі», та іншими нормативно-правовими актами та підзаконними актами, які в окремих частинах стосуються даних відносин, що є нетиповим для більшості європейських країн чи країн пострадянського простору.

Як зазначає ч. 2 ст. 13 Конституції України [1], кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Громадяни та юридичні особи відповідно до визначеного законом порядку набувають права власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення (ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб).

Правове регулювання договору найму(оренди) земельної ділянки здійснюється на основі ст. 792 ЦКУ, ЗКУ, Закону, Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220, Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою КМУ від 25 грудня 1998 р. № 2073 та ін.

Ст. 93 ЗКУ вказує на те, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

У ст. 1 Закону визначено, що оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. [6].

Підтримую думку Моці О. О. та Грицюка І. В. Про те, що оренда землі за визначенням Закону є системою правових норм, щодо врегулювання суспільних відносини, які виникають під час укладення договору стосовно строкового платного володіння та користування земельною ділянкою, яка є необхідною для орендаря в процесі здійснення підприємницької та інших видів діяльності (договору найму (оренди)). Тоді, як право оренди земельної ділянки є видом та мірою можливої поведінки суб'єкта, яка включає:

- правомірність володіння і користування земельною ділянкою;
- правомірність вимоги від зобов'язаного суб'єкта щодо виконання покладених на нього обов'язків;
- правомірність звернення за захистом своїх прав до відповідних органів[16, с.276].

Договірні відносини будуються на засадах рівності сторін. Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦКУ, частин 1, 8 ст. 93 ЗКУ та статей 4, 5 ЗУ «Про оренду землі» сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). Як зазначається у ст. 4 Закону, орендодавцями земельних ділянок є суб'єкти, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. У ч. 8 ст. 93 ЗКУ визначена схожа правова норма, відповідно до якої орендодавцями земельних ділянок визнаються їх власники або уповноважені ними особи.

Відповідно до ч.1 ст.15 Закону істотними умовами договору є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату [6].



Як зазначає К. Ю. Іванова: «об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених законом, а земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем» [12, с. 58].

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін або на вимогу однієї із них може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [7].

Щодо об'єкта договору, то він має мати ряд обов'язкових ознак (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки). Одним із пунктів в угоді про перехід права власності на земельну ділянку є наявність кадастрового номера земельної ділянки (ч 2 п. ж ст. 132 ЗКУ). Адже, якщо земельна ділянка не має кадастрового номера, тобто вона не внесена до Державного земельного кадастру, то таку ділянку неможливо: продати, подарувати, успадкувати, віддати в заставу, здійснювати поділ або об'єднати, здати в оренду тощо.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але відповідно до законодавства не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,

фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років. При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

За користування земельною ділянкою наймач (орендар) зобов'язаний сплачувати наймодавцю (орендодавцю) орендну плату. Розмір, умови і строки внесення останньої встановлюються у договорі за згодою сторін, окрім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПКУ.

Зміст договору складають права і обов'язки сторін, які мають взаємний характер, тобто обов'язку однієї сторони кореспондує право другої.

Орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний: передати земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору; при передачі в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з

поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля.

Орендар має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

## **2.2. Порядок укладення та припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення**

В свою чергу підставами для укладення договору оренди земельної ділянки є:

- 1) за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку (ч. 1 ст. 16 Закону);
- 2) на підставі рішення органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу ділянки в оренду (ч. 2 ст. 16 Закону);

3) при переході права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (ч. 3 ст. 136 7 Закону);

4) у зв'язку з успадкуванням права оренди (ч. 3 ст. 16 Закону);

5 ) при набутті права оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності (ч. 6 ст. 3 Закону);

6) у зв'язку із засудженням фізичної особи орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду ( ч. 2 ст. 7 Закону) [6].

Відповідно до ч. 2 ст. 6 Закону у разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору оренди земельної ділянки.

Певні особливості має порядок укладення договору оренди земельної ділянки зі складу земель державної чи комунальної власності. Відповідно до ст. 124 ЗКУ та ст. 16 Закону цей порядок має такі етапи:

1) звернення зацікавленої особи із заявою (клопотанням) про надання в оренду земельної ділянки до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування. У заяві має бути зазначено розмір, місце розташування та мета використання земельної ділянки. До заяви додається рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо наявності у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації;

2) розгляд заяви (клопотання) у порядку, передбаченому ЗК України.

3) прийняття рішення органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в оренду чи про відмову у такій передачі;

4) укладення договору оренди земельної ділянки, в якому обумовлюють істотні та інші умови оренди землі, його нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї зі сторін) та державна реєстрація.

Порядок поновлення договору оренди земельної ділянки передбачено ст. 33 Закону, яка закріплює два способи поновлення (продлонгації) договору

оренди землі. Перший – у разі належного виконання орендарем своїх обов’язків за договором, строк якого закінчується, орендар отримує переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк. Другий спосіб передбачає продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди листа-повідомлення орендодавця про заперечення поновлення договору оренди землі.

Підтримую думку З. А. Добош, яка зазначає, що: «відповідні способи пропонується назвати активним і пасивним способами укладення договорів оренди на новий строк відповідно. Активний спосіб поновлення передбачає ініціювання орендарем продовження орендних відносин до моменту їх припинення. Пасивний спосіб проявляється у відсутності будь-яких заперечень та/чи вимог із боку орендодавця після закінчення строку дії договору оренди. Спробуємо більш детально проаналізувати кожен із них» [11, с.84].

Відповідно до ст. 31 Закону договір оренди земельної ділянки припиняється в разі:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- 5) ліквідації юридичної особи-орендаря;
- 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства [6].

Також на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст. 24 і 25 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

### **РОЗДІЛ 3 РЕЙДЕРСТВО У СФЕРІ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

За дослідженнями В. С. Шапіро та Т. В. Булах: «Рейдерство як поняття виникло у Великій Британії, і спочатку під цим терміном розуміли набіги морських суден, які самостійно виконували бойові завдання, у тому числі й захоплення торговельних кораблів інших країн. Історія рейдерства нараховує не одне століття, хоча сам термін введено до ділового обороту на межі XIX–XX ст.ст. В якості злочину воно з'явилося на світ разом із акціями, коли виникла можливість поглинання компанії проти волі її власника» [18, с.181].

Рейдерство (в Україні) — вилучення майна на нібито законних підставах, в основі виникнення яких лежать прогалини в законі або системні недоліки функціонування державних інститутів (судової та правоохоронної систем, системи реєстрації юридичних осіб тощо) [25].

Як зазначає А. В. Коваленко: «В юридичній літературі рейдерство – це напад на підприємство, організацію, земельну ділянку, в тому числі ділянку лісового фонду, житловий будинок, квартиру, інше майно незалежно від форм власності, вчинене за попередньою змовою групою осіб, поєднаний із застосуванням фізичного або психічного насильства, небезпечного для життя чи здоров'я особи, або з погрозою застосування такого насильства, з використанням штучно створеного майнового конфлікту і підроблених або інших нелегітимних документів або неправових судових рішень для надання нападу зовнішньої подібності до законних дій, з метою протиправного заволодіння майном у великих або особливо великих розмірах або встановлення контролю над оперативним управлінням таким майном» [13, с. 175-176].

Отже, можна визначити, що рейдер – це фізична чи юридична особа, яка спеціалізується на перехопленні управління та власності.

За словами В. С. Швиденко сільське господарство є прибутковим бізнесом, який, очевидно, привертає увагу рейдерів. Якщо характеризувати загальні види рейдерських захоплень, то це може бути замах на право

власності, на корпоративні права, на ключові активи, на повноваження менеджменту, ліквідність, фінансовий стан. Найчастіше в такому випадку фігурують договори оренди. Зокрема, такі атаки спрямовується на визнання договорів оренди землі недійсними через відсутність істотних умов або на скасування державної реєстрації права оренди. Також не виключенням є випадки, коли підприємство дізнається про втрату орендованої землі, лише коли на його поле виходить техніка й починається обробка землі [13, с.110-111].

До того ж, як визначають інформаційні веб-портали, під загрозою пайові частки та умови користування ними, оскільки не всі аграрії навіть на 2020-21 роки не провели приватизацію такого майна, що ставить їх «під удар» рейдерських захоплень. Досить поширеним є також факт чинності договорів оренди в частині того, що вони через певні чинники не підписуються або підписуються з певними порушеннями.

Види земельного рейдерства виокремила Нотаріальна палата України. Це зокрема:

- Оренда земельних ділянок с/г призначення поза волею власника земельної ділянки. Фальсифікація укладення, зміни та розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем;
- Поновлення старих договорів оренди шляхом відродження збанкрутілих/непрацюючих юридичних осіб, шляхом внесення запису в паперові носії органів Держгеокадастру;
- Подвоєння кадастрових номерів/формування нових кадастрових номерів;
- Зникнення записів про права власності, оренди з Державного земельного кадастру [20].

Як зазначає Б. Скоропад Закон №0858 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» повністю спрямований на захист та протидію рейдерству у сфері агробізнесу та земельних відносин, а також містить вагомі зміни щодо загального корпоративного законодавства для



посилення вже наявних інструментів превентивного захисту майна та бізнесу. В першу чергу він розглядався авторами як засіб протидії рейдерству в аграрній сфері, тому значна його частина стосується змін саме до земельного законодавства [18].

Аналізуючи Закон №0858, думки окремих науковців, запропоновані заходи Мін'юсту та Нотаріальної палати України щодо протидії рейдерству, можна виокремити такі шляхи боротьби з ним:

- Законодавче врегулювання питання оренди земельних ділянок шляхом внесення змін до ЗУ «Про оренду землі»;
- Оновлення програмного забезпечення реєстру щодо автоматичного припинення записів про оренду або пролонгацію договорів в день, передбачений договором;
- Винесення чіткого переліку підстав та документів для реєстрації припинення даного договору;
- Впровадження законодавчого механізму верифікації підпису сторін договору, нотаріально посвідчуваних правочинів у сфері орендних правовідносин;
- Повна інвентаризація паперових носіїв з інформацією, що пов'язана з кадастровими даними в органах Держгеокадастру;
- Законодавча заборона поновлення таких даних в паперових носіях за заявочним принципом;
- Створення системи обліку замовлення та початку реєстрації замовлень на виготовлення технічної документації, зокрема щодо реєстрації кадастрового номеру. Створення подвійної системи контролю за реєстрацією земельних ділянок поверх або з накладанням існуючих;
- Віднесення інформації ДЗК про права до архівної складової частини ДЗК з можливістю лише внесення відмітки про погашення таких прав. Інформація про права має бути лише в одному реєстрі — ДРРП [20].

## ВИСНОВКИ

Отже, договір оренди землі сільськогосподарського призначення – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку сільськогосподарського призначення у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Істотними умовами договору оренди землі сільськогосподарського призначення є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Крім того, на розсуд сторін договору в договорі можуть визначатися й інші умови.

Наявні на сьогодні наукові дослідження навколо обраної теми присвячені або проблемі найму (оренди) землі як інституту земельного, аграрного або екологічного права, або найм (оренда) земельної ділянки розглядається в контексті загальних положень цивільно-правового договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. Проте досліджень щодо такої вагомої проблеми, як рейдерство, в контексті саме земельних правовідносин, надзвичайно мало.

Аналізуючи офіційне визначення поняття права оренди землі можна виділити такі ознаки:

- об'єктом виступає земельна ділянка
- договір укладається між орендодавцем і орендарем
- оренда оформлюється договором оренди земельної ділянки
- після укладення такий договір підлягає обов'язковій державній реєстрації
- передбачається передача земельної ділянки у володіння та користування орендаря
- договір є строковим та платним

– землекористування на праві оренди передбачає конкретно визначене в умовах договору цільове призначення та відповідне до нього користування

Щодо боротьби з проблемою рейдерства, то ми дослідили і виділили такі заходи:

– регулювання на законодавчому рівні даного питання шляхом внесення даного терміну в контексті саме земельного права шляхом внесення змін до законодавства;

– винесення чіткого переліку документів, що мають супроводжувати кожен процес, пов'язаний з даним договором;

– модернізація програмного забезпечення, яке відповідає за припинення чи поновлення договору в автоматичному режимі;

– створення нової системи обліку замовлень для реєстрації замовлень щодо виготовлення технічної документації та створення подвійної системи контролю за реєстрацією кадастрових номерів земельних ділянок;

– інвентаризація паперових носіїв інформації, їх реєстрація та віднесення до архівних даних із заборобою внесення змін в такі дані.

Зважаючи на недосконалість законодавчої конструкції інституту оренди землі та численні норми, які перебувають в процесі модернізації, що зумовлено наявністю колізій та прогалин у правовій регламентації порядку укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, реєстрацією усіх відповідних дій щодо нього у державних органах, дослідження проблематики правового регулювання даного договору як підстави виникнення відповідних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28 червня 1996 року. № 254к/96-ВР. Дата оновлення: 01.01.2020р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/254k/96-вр>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001. № 2768-III. Дата оновлення: 17.03.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2768-14/conv>
3. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984. № 8073-X. Дата оновлення: 17.03.2021 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text>
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>
5. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду: Органи влади СРСР від 23.11.1989. № 810-I. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/v0810400-89>
6. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року. № 161-XIV. Дата оновлення: 17.03.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/161-14>
7. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п>
8. А. Мірошніченко, Р. Марусенко. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України: наук.-практ. коментар. Київ: Правова єдність. 2009. URL: <https://www.rulit.me/books/naukovo-praktichnij-komentar-zemel'nogo-kodeksu-ukraini-read-428690-53.html>
9. Руденко О. В. Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. юрид. наук: 081. Суми, 2019. 111с. URL: [https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/76885/1/Rudenko\\_master\\_thesis.pdf](https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/76885/1/Rudenko_master_thesis.pdf)
10. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник / ред. В. В. Голіна. 2-ге вид., переробл. і допов. Київ: Алерта, 2011. URL: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Мірошніченко-А.-М.-Земельне-право-україни.pdf>

11. Добош З. А. Щодо питання укладення договору оренди землі на новий строк. *Право і суспільство*. 2018. №5. С. 82-88. URL: [http://pravoisusilstvo.org.ua/archive/2018/5\\_2018/part\\_1/5-1.pdf#page=82](http://pravoisusilstvo.org.ua/archive/2018/5_2018/part_1/5-1.pdf#page=82)

12. Іванова К. Ю. До проблем оренди земельної ділянки. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу. Харків: НДІ ПЗІР НАПрНУ, 2019 р. С. 56-63. URL: [https://openarchive.nure.ua/bitstream/document/13010/1/konf\\_12.pdf](https://openarchive.nure.ua/bitstream/document/13010/1/konf_12.pdf)

13. Коваленко А. В. До питання рейдерства в Україні. *Актуальні питання протидії злочинності в сучасних умовах: вітчизняний та зарубіжний досвід*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. Ч.1. 2017. С.175-177. URL: <http://er.dduvs.in.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/1269/35.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

14. Кулинич П. Ф. поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення. *Часопис київського університету права*. 2009. №2. С.204-209. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/25098/37-Kulinich.pdf?sequence=1>

15. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право*. 2016. №8. С.83-87. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/08/17.pdf>

16. Моця О.О., Грицюк І. В. Поняття та ознаки договору найму(оренди)земельної ділянки. Збірник статей здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня Навчально- наукового інституту права Університету ДФС України. Ірпінь: УДФСУ, 2019 С. 274-279. . URL: <http://www.nusta.edu.ua/wp-content/uploads/2016/11/Цивільне-право-верстка.pdf>

17. Скоропад Б. Новий закон про протидію рейдерству: крок до земельної реформи та нові можливості захисту бізнесу. *Юридична газета онлайн: всеукраїнське професійне юридичне видання*. 2019. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/noviy-zakon-pro-protidiyu-reyderstvu-krok-do-zemelnoyi-reformi-ta-novi-mozhливosti-zahistu-biznesu.html>

18. Шапіро В. С., Булах Т. В. Рейдерство як економіко-правове явище: загальна характеристика. Форум права. 2015. № 2. С. 181–186. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=FP\\_index.htm](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=FP_index.htm) 2015 2 32
19. Швиденко В. С. Формування системи управління економічною безпекою аграрних підприємств з метою запобігання земельному рейдерству. *Сучасний менеджмент: моделі, стратегії, технології*: Матеріали XVII Всеукраїнської щорічної студентської наук.-практ. конф. за міжнародною участю. Одеса. 2016. С. 110-111 URL: [http://www.oridu.odessa.ua/9/buk/new\\_26\\_04\\_16\\_3.pdf#page=110](http://www.oridu.odessa.ua/9/buk/new_26_04_16_3.pdf#page=110)
20. Антирейдерська презентація. Нотаріальна палата України: веб-сайт. URL: [http://npu.ua/wp-content/uploads/2019/06/antireid\\_presentation.pdf](http://npu.ua/wp-content/uploads/2019/06/antireid_presentation.pdf)
21. Договір оренди земельної ділянки. «WikiLegalAid» довідково-інформаційна платформа правових консультацій: веб-сайт. 01.04.2021. URL: [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Договір\\_оренди\\_земельної\\_ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Договір_оренди_земельної_ділянки)
22. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Любашівська громада: веб-сайт. URL: <https://lubashivska-gromada.gov.ua/news/1597987006/>
23. Мірошніченко А. М. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. amm.org.ua: веб-сайт. URL: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/16-agricultural-lands/141-agricultural-lands-legal-regime>
24. Оголошення про проведення земельних торгів. Держгеокадастр України: офіційний веб-сайт. URL: <http://torgy.land.gov.ua/auction>
25. Рейдерство. Вікіпедія: Вільна енциклопедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Рейдерство#cite\\_note-1](https://uk.wikipedia.org/wiki/Рейдерство#cite_note-1)