

ХОМІНІЧ М. С.,
аспірант кафедри правосуддя
та філософії
(Сумський національний аграрний
університет)

УДК 347.91

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.4.19>

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОЗАСТОСОВОЇ ПРАКТИКИ РОЗГЛЯДУ МАЙНОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ, ПРЕДМЕТОМ ЯКИХ Є ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

В статті досліджується проблематика правозастосовчої практики судів загальної юрисдикції при розгляді земельно-майнових спорів. Актуальність порушеної тематики обумовлюється особливим економіко-правовим значенням інституту оренди землі, який слугує основним засобом урегулювання майнових відносин власника землі і землекористувача в Україні та сприяє найбільш економічно ефективному здійсненню сільськогосподарського виробництва.

Аналізуючи матеріально-правову природу орендної плати, автор приходить до висновку про її комплексний характер, який включає в себе види податкового та приватного зобов'язань в залежності від виду права власності на земельну ділянку, яка з знаходиться в користуванні.

Автором здійснено аналіз судової практики судів першої, апеляційної та касаційної інстанції, за результатами якого встановлено, що категорія справ, предметом яких є орендна плата за користування земельною ділянкою є однією із найпоширеніших серед загального обсягу майнових земельних спорів у цивільному судочинстві. Обумовлюється це в першу чергу генезисом інституту оренди землі, який пройшов тривалий шлях свого становлення та став основним правовим способом використання даного природного ресурсу у сільськогосподарському виробництві. Разом з тим, незважаючи на постійне удосконалення орендного законодавства, судова практика свідчить про значну кількість неоднозначних казуальних аспектів, які виникають в судових спорах даної категорії, пов'язаних із можливістю погодження у договорі оренди різних форм орендної плати.

У статті обґрунтовується недоцільність законодавчого закріплення натуральної форми орендної плати як соціального архаїзму для приватноправових орендних відносин, оскільки її існування зумовлює виникнення додаткових процесуальних ускладнень, пов'язаних із необхідністю обов'язкового встановлення судом переліку, кількості продукції, якісних показників продукції, місця, умов, порядку та строків її поставки та ринкової вартості продукції, яка має бути передана в якості орендного платежу. Автором сформований перелік процесуальних дій, які доцільно виконувати суду в цивільному процесі при розгляді справ про зміну розміру орендної плати у майнових земельних спорах з метою встановлення всіх обставин спору та ефективного судового захисту сторони орендних правовідносин.

Ключові слова: *судовий розгляд, суди загальної юрисдикції, майнові земельні спори, договір оренди, судова практика, цивільне судочинство, цивільний процес.*

Khominich M. S. Peculiarities of the law enforcement practice of consideration of property land disputes, the subject of which is rent for land

The article examines the problems of law enforcement practice of courts of general jurisdiction when considering land and property disputes. The relevance of the discussed topic is determined by the special economic and legal significance



of the land lease institution, which serves as the main means of regulating property relations between the owner of the land and the land user in Ukraine and contributes to the most economically efficient implementation of agricultural production.

Analyzing the material and legal nature of rent, the author comes to the conclusion about its complex nature, which includes types of tax and private obligations depending on the type of ownership of the land plot that is in use.

The author carried out an analysis of the judicial practice of the courts of the first, appeal and cassation instance, according to the results of which it was established that the category of cases, the subject of which is rent for the use of a plot of land, is one of the most common among the total volume of property land disputes in civil proceedings. This is due primarily to the genesis of the land lease institution, which has gone through a long path of formation and has become the main legal method of using this natural resource in agricultural production. At the same time, despite the constant improvement of the lease legislation, judicial practice shows a significant number of ambiguous casual aspects that arise in legal disputes of this category, related to the possibility of agreeing different forms of rent in the lease agreement.

The article substantiates the inexpediency of the legislative fixation of the natural form of rent as a social archaism for private-law rental relations, since its existence leads to the emergence of additional procedural complications associated with the need for the court to establish the list, quantity of products, quality indicators of products, place, conditions, the order and terms of its delivery and the market value of the products to be transferred as a rental payment. The author created a list of procedural actions that should be performed by courts in civil proceedings when considering cases of change in the amount of rent in property land disputes in order to establish all the circumstances of the dispute and effective judicial protection of the party to the tenancy relationship.

Key words: *court proceedings, courts of general jurisdiction, property and land disputes, lease agreement, court practice, civil proceedings, civil process.*

Вступ. Оренда землі є одним із найдавніших правових інститутів, за допомогою якого в нашій державі існувало сільськогосподарське виробництво у різні історичні періоди. Зважаючи на те, що Україна є аграрною державою і формування даного статусу відбувалось століттями, оренда як основний економіко-правовий спосіб використання чужої земельної ділянки, міцно увійшла до правової системи українських земель у різні історичні періоди. За висновками Р. М. Гнідана, договір оренди земельної ділянки почав зароджуватися одночасно з виникненням права приватної власності на землю та поступовим нагромадженням цього ресурсу в суб'єктів, які не могли самостійно здійснювати її обробіток [1, с. 72]. В свою чергу, якщо головною метою орендаря є використання чужої землі з метою провадження господарської діяльності з метою отримання прибутку, основна ціль орендодавця – отримати обумовлений договором платіж у домовлені стоки від свого контрагента. Тобто, орендар і орендодавець мають діаметрально протилежні інтереси, що само по собі є передумовою певного правового конфлікту.

Орендна плата є важливим джерелом наповнення місцевого бюджету, на що свого часу звернула увагу Є. М. Богатирьова, вказавши, що в структурі плати за землю, в порівнянні із земельним податком, значно переважає орендна плата і така динаміка зберігається вже досить тривалий час [2]. При цьому, таких підхід до орендної плати як складової муніципальних доходів, законодавчо закріплений у багатьох країнах світу і чим обмеженіший земельний ресурс та триваліший строк оренди, тим більший її розмір [3, с. 3]. З огляду на це, держава зацікавлена у розробці та впровадженні ефективних правових механізмів цивільного судочинства, покликаних швидко та якісно захистити право орендодавця на отримання обумовлених у договорі платежів. Вказані обставини і зумовлюють актуальність даного дослідження.



Проблематика цивільного судочинства в земельних спорах, що виникають із орендних правовідносин висвітлювалася у працях багатьох вітчизняних вчених-правників, зокрема А. Г. Брунь, І. Будзіловича, О. І. Баран, А. Берлач, Р. М. Гнідана, В. В. Вилегжаніної, Н. В. Ільківа, М. В. Ільницької, Л. В. Лейби, А. В. Котелевець, О. С. Снідевича, М. В. Шульги, Д. М. Ясинка та багатьох інших. Однак, незважаючи на значну кількість теоретичних напрацювань у даному напрямку розвитку цивільної процесуальної науки, проблематиці судового розгляду справ, предметом яких є стягнення, зменшення чи збільшення орендної плати за землю, в юридичній літературі останнім часом присвячується все менше уваги, незважаючи, що інституту орендної плати у договірних правовідносинах орендарем та орендодавцем відводиться центральне місце при укладенні договору про оплатне користування земельною ділянкою (оренду).

Постановка завдання. Метою статті є дослідження та розкриття процесуальних особливостей судового розгляду майнових земельних спорів, предметом яких є орендна плата за землю та на цій основі – напрацювання пропозицій щодо вдосконалення норм Цивільного процесуального кодексу України.

Результати дослідження. Орендна плата як один із фінансово-правових механізмів орендних правовідносин, в юридичній літературі розглядається як спеціальний, визначений законодавством вид майнового платежу за користування чужою рухомою чи нерухомою річчю, особливості правового регулювання якого визначаються в залежності від виду майна, яке є об'єктом договору оренди.

Зокрема, Максимчук О. О. розглядає орендну плату як багатогранну та двоаспектну категорію, яка за своєю природою має загальне (земельно-правове) та спеціальне (фінансово-правове і цивільно-правове) значення. В загальному (земельно-правовому) значенні під платою за землю вчений розуміє передбачену законодавством або договором сукупність платежів, які сплачуються і справляються державою, територіальними громадами, фізичними та юридичними особами, у зв'язку з реалізацією ними правомочностей власника або користувача земельної ділянки в поточному або попередніх періодах, з метою наповнення місцевих бюджетів або виконання цивільно-правових та господарсько-правових зобов'язань, і які спрямовані на економічне стимулювання власників землі та землекористувачів до раціонального, ефективного використання земель за цільовим призначенням, їх охорони та відновлення. У фінансово-правовому розумінні плату за землю, на думку Максимчук О. О. слід розглядати як земельний податок або орендну плату за земельні ділянки державної і комунальної власності, які є засобом та формою наповнення місцевих бюджетів. У цивільно-правовому розумінні плата за землю є сукупністю земельних платежів, які є засобом та формою виконання цивільно-правових та господарсько-правових зобов'язань [4, с. 108].

Горин В. П. та Булавинець В. М. визначають статус орендної плати за землю як один із інструментів фіскального регулювання суспільного добробуту, регулювання ставки якої, в той же час, справляє окремий вплив на рівень доходів населення [5, с. 48].

Чинне законодавство містить різні дефініції орендної плати за користування землею і вони визначаються в залежності від виду правовідносин, які регулює певний нормативний акт.

Так, згідно ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі [6].

Вищевказане визначення базується на терміні «платіж», значення якого, в свою чергу, законодавчо не закріплено в жодному нормативному акті, хоча він активно використовується у нормах Цивільного Кодексу України (статті 966, 1082, 1093–1095), та Податкового кодексу України (статті 6, 14, 57, 102, 177). При цьому, визначення «платежу» як правової категорії не містить навіть Закон України «Про платіжні послуги», який згідно з його преамбулою «визначає поняття та загальний порядок виконання платіжних операцій в Україні, встановлює виключний перелік платіжних послуг та порядок їх надання, категорії надавачів платіжних послуг..., визначає загальні засади функціонування платіжних систем



в Україні... , установлює права, обов'язки та відповідальність учасників платіжного ринку України, визначає загальний порядок здійснення нагляду за діяльністю надавачів платіжних послуг, надавачів обмежених платіжних послуг, порядок здійснення оверсайта платіжної інфраструктури» [7].

Цивільний кодекс України замість терміну «платіж» використовує поняття «плата» як в частині найму (оренди) майна (ст. 762), так і як універсальний визначник виду грошового зобов'язання наймача перед наймодавцем, яке застосовується до відносин будь-якого способу користування чужою річчю (статті 789, 797, 820) [8].

В свою чергу, за підпунктом 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України, орендна плата визначається як обов'язковий платіж за користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на умовах оренди. Вжите у даній нормі формулювання вказує на імперативність як основну ознаку орендної плати, в той час, як норма статті ст. 21 Закону України «Про оренду землі» закріплює її диспозитивний характер через посилання на договірні відносини. В той же час, вказана норма ПК України стосується виключно земель, що знаходяться у державній чи комунальній власності, про що прямо зазначено в її диспозиції.

З огляду на це, ми можемо констатувати той факт, що в законодавстві закріплено принцип відмінності правової природи орендної плати в залежності від форми права власності на земельну ділянку. Тобто, по відношенню до земель, які перебувають у приватній власності юридичної чи фізичної особи, орендна плата матиме статус приватного платежу, однак у випадку належності земельної ділянки до комунальної чи державної власності, орендна плата виступатиме як один із видів податків.

В свою чергу, характерною відмінністю орендної плати за землю від інших видів рентних платежів, є багатогранність форм її внесення, що прямо дозволено чинним законодавством. Зокрема, діюча редакція частини 2 ст. 22 Закону України «Про оренду землі», дозволяє у відносинах оренди приватних земельних ділянок, за згодою сторін здійснювати розрахунки по орендній платі за землю у натуральній формі. При цьому, норма містить імперативне зауваження, що розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Роз'яснення суті натуральної форми плати міститься у типовому договорі оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220, пункт 9 якого передбачає, що випадку погодження натуральної форми сторони погоджують перелік, кількість або частку продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови порядок, строки поставки [9].

Разом з тим, до прийняття Закону України № 191-VIII від 12.02.2015 р., стаття 22 Закону України «Про оренду землі» передбачала третю форму виплати орендної плати, яка мала назву відробіткової, тобто шляхом надання орендодавцю певних послуг. Саме даний вид орендного платежу викликав багато дискусій в судовій практиці через його неоднозначне розуміння судами першої і апеляційної інстанції.

Зокрема, як вбачається із фабули цивільної справи № 183/262/17 про розірвання договору оренди земельної ділянки, розглянутій у касаційному порядку Верховним Судом у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду, підставою до позову стало невиконання орендарем обов'язку щодо виплати орендної плати у натуральній формі, яка передбачена умовами договору оренди землі. При цьому, згідно п. 5 даного договору від 10.03.2012 р., орендар зобов'язаний сплачувати орендодавцю щорічно орендну плату у грошовій формі, а також проводити безкоштовну поставку 1 тони соломи до садиби орендодавця, оранку та культивування присадибної ділянки орендодавця до 0,40 га. Крім того, окремо у договорі було погоджено, що орендар гарантує поставку в рахунок виплати орендної плати орендодавцю зерна та іншої сільськогосподарської продукції за цінами реалізації на момент поставки [10].

Вирішуючи даний спір по суті, суд першої інстанції став на захист позивача та визнав порушенням з боку орендодавця непоставку соломи до садиби орендодавця та невиконання погодженої оранки і культивування. Однак, таке трактування натуральної форми оплати було піддано критиці судом апеляційною інстанцією, який зазначив, що договором не передбачено



обов'язку орендодавця здійснювати поставку соломи до садиби орендодавця, а тільки визначено надання послуг її транспортування (завезення) у випадку її купівлі чи придбання. При цьому, вирішуючи спір, суд послався на звичаї ділового обороту, які «сформувались та стабільно існують протягом тривалого часу» за якими завезення соломи хоча і не передбачена у договорі оренди, однак є загальновідомою для орендодавців [11].

Скасовуючи постанову апеляційного суду, Верховний Суд зауважив про неправильне розуміння та тлумачення апеляційним судом Дніпропетровської області правової природи орендної плати, а саме – її відробіткової форми, оскільки оранка, культивування присадибної земельної ділянки та поставка 1 тонни соломи до садиби орендодавця є не послугами орендаря, а різновидом орендної плати, погодженої договором оренди.

На нашу думку, п. 5 договору оренди, дійсно мав некоректне формулювання форми орендної плати, що ввело в оману суд апеляційної інстанції. Зокрема, у вказаному вище договорі оренди, до обов'язку орендаря щодо поставки соломи, оранки та культивування присадибної ділянки орендодавця, було вжито термін «безкоштовно», тоді як орендна плата за нормами закону (і зокрема, умовами вказаного договору) обов'язково повинна мати свою грошову оцінку. Крім того, термін «платіж» у своєму змісті сам по собі передбачає передачу та набуття певного майнового блага, яке априорі повинно мати певний грошовий вираз, що в свою чергу не узгоджується із «безкоштовним» наданням послуги чи виконання певної роботи. З огляду на це, при вирішенні земельного спору з приводу орендної плати, суд обов'язково повинен встановити дійсний правовий зміст погодженої сторонами її договірної форми, зважаючи як на формулювання відповідного пункту договору, так і на законодавчо визначені характеристики орендного платежу.

Вищевказаний приклад судової практики дає підстави до висновку про те, що чітке законодавче та, в подальшому, договірне формулювання форми орендної плати, є базовою і невід'ємною умовою виконання судом вимог п. 3 ч. 1 ст. 264 ЦПК України в частині правильного встановлення виду правовідносин сторін, а також запорукою належного, своєчасного і ефективного захисту права як орендодавця, так і орендаря при вирішенні майнового земельного спору, предметом у якому є орендна плата за землю.

Попри скасування з 05 квітня 2015 року (дата набрання чинності Законом № 191-VIII) відробіткової форми орендної плати, вона все одно має місце у значній частині укладених пізніше договорів оренди землі, з яких виник земельний майновий спір. Підтвердженням цьому є договори оренди земельних ділянок, укладені у 2015–2018 роках, аналіз яких здійснювався судами у цивільних справах: № 704/51/20 (рішення Тальнівського районного суду Черкаської області від 23 травня 2023 р.) [12], № 179/194/22 (рішення Магдалинівського районного суду Дніпропетровської області від 18 квітня 2022 р.) [13], № 616/523/21 (рішення Великобурулуцького районного суду Харківської області від 28 січня 2022 р.) [14], № 369/3019/23 (рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 01 серпня 2023 року) [15], № 539/733/22 (рішення Лубенського міськрайонного суду Полтавської області від 20 березня 2023 року) [16], № 508/768/22 (рішення Миколаївського районного суду Одеської області від 22 лютого 2023 р.) [17], № 581/396/23 (рішення Липоводолинського районного суду Сумської області від 23 червня 2023 року) [18]. Однак, ухвалюючи свої рішення за результатами розгляду вказаних справ, суди обмежувались лише констатацією факту погодження сторонами такої форми орендного платежу, не аналізуючи правомірності його застосування у орендних відносинах та відповідності таких положень договору нормам чинного законодавства.

Скасування відробіткової форми орендної плати стало наслідком як спірності такого виду платежу, так і того факту, що судова практика не напрацювала алгоритму захисту майнових прав орендодавця у випадку стягнення заборгованості за такою формою орендної плати. З проаналізованих судових рішень вбачається, що способом захисту порушених прав орендодавця у випадку ненадання певних послуг (транспортування соломи, культивування, оранка, жнива зернових тощо) була лише вимога про розірвання договору оренди, а про відшкодування чи стягнення вартості невиконаних зобов'язань мова не йшла. Таким чином,



у випадку погодження сторонами лише грошової форми орендної плати, орендодавець має переважуючи можливості до захисту своїх порушених, невизнаних чи оспорюваних майнових прав, аніж особа, яка погодилась на відробіткову форму платежів за користування її земельною ділянкою.

В той же час, натуральна форма платежу, можливість вибору якої передбачена ч. 2 ст. 22 Закону України «Про оренду землі», на нашу думку, не сприяє розвитку ринкових відносин у сфері оренди, оскільки за своїм змістом є застарілою і неактуальною для економіки країни. Грошова форма є універсальним способом розрахунків за будь-які товари роботи чи послуги, що використовується всіх розвинених економіках різних країн як Європи, так і світу в цілому, і у випадку порушення її умов, захист майнових прав особи зводиться лише до встановлення розміру заборгованості та підстав її виникнення. У випадку ж із натуральною формою орендної плати, в обов'язок суду додатково входить правильне визначення її характеристик: переліку, кількості продукції, якісних показників продукції, місця, умов, порядку та строків її поставки, а також встановлення ринкової вартості продукції, яка має бути передана в якості орендного платежу. Дана обставина свідчить про додаткові витрати процесуального часу судів загальної юрисдикції та неминучі помилки у встановленні фактичних обставин справи, що в свою чергу не сприяє єдності правозастосовчої практики у сфері земельно-майнових спорів.

Одним із проблемних аспектів судової практики про розгляді цивільних справ, предметом у яких є орендні правовідносини, можна вважати питання підстав та алгоритму юридичної процедури зміни розміру орендної плати за землею. Фактичними обставинами виникнення такої необхідності в першу чергу є зміна ринкової вартості самої земельної ділянки, податкових ставок та інфляційні процеси, механізми ефективного контролю над якими до цього часу не впровадженні в економіці нашої країни.

В цій частині слід зазначити, що чинне законодавство визначає різні підходи щодо зміни розміру погодженого у договорі розміру орендної плати в залежності від виду права власності земельної ділянки, яка перебуває в оренді. Зокрема, для земель, що перебувають у приватній власності, перегляд орендної плати можливий лише за згодою сторін (ч. 1 ст. 23 Закону України «Про оренду землі»), тоді як відносно земель державної і комунальної власності, за висновком Великої Палати Верховного Суду, підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати є законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку [19]. Разом з тим, судова практика знає багато цивільних справ, у яких спори щодо зміни розміру орендної плати виникли із приватноправових орендних правовідносин та вирішувались неоднозначно через відсутність єдиної правозастосовчої методики.

Зокрема, Генічеським районним судом Херсонської області було розглянуто справу № 653/2176/15-ц за колективним позовом двадцяти чотирьох фізичних осіб – орендодавців до ТОВ «Українське грецьке сільськогосподарське підприємство «Афіни» про змін до договорів оренди землі в частині розміру орендної плати. Позивачі посилались на пункт 13 укладених із відповідачем договорів оренди землі, яким було передбачено, що перегляд розміру орендної плати раз у два роки у разі підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції. Однак, з моменту укладення правочинів визначений розмір плати сторонами не переглядався, а на письмові пропозиції орендодавців про це орендар відповів відмовою, запропонувавши, натомість, свій розмір орендної плати. Суд першої інстанції позов задовольнив, внівши зміни щодо збільшення розміру ставки орендної плати та вказавши підставою до цього підвищення цін, тарифів і інфляцію, що на думку суду кореспондується зі змістом п. 13 договорів оренди [20].

Переглядаючи справу в апеляційному порядку, Апеляційний суд Херсонської області не погодився із такою позицією, вказавши, що оскільки в ході розгляду справи встановлений факт дотримання відповідачем ТОВ «УГСП «Афіни» умов договору, строків виплати орендної плати, збільшення її розміру з урахуванням та індексації та відсутність фінансової можливості для збільшення розміру, підстави до перегляду обумовленої договорами ставки



відсутні [21]. В свою чергу, Верховний Суд, переглядаючи справу у касаційному порядку, звернув увагу в першу чергу на формулювання змісту п. 13 договорів оренди, зазначивши, що ці «умови договору оренди землі не зобов'язують сторони вносити зміни до договору, зокрема, збільшувати чи зменшувати розмір орендної плати, а лише зобов'язують за певних обставин переглянути умови договору» [22].

Як бачимо, суди першої та апеляційної інстанції при розгляді вказаної справи акцентували свою увагу на фактичних обставинах справи, в той час як суд касаційної інстанції сконцентрувався на тлумаченні дійсного змісту погодженої сторонами умови договору оренди землі. З огляду на це, можна зробити висновок, що при розгляді судами справ про зміну розміру орендної плати у майнових земельних спорах, що виникають із приватноправових орендних відносин, судам цивільної юрисдикції слід:

1) неухильно дотримуватися норми ст. 21 Закону України «Про оренду землі», яка передбачає зміну погодженої величини виключно за домовленістю орендаря і орендодавця, а також норми ч. 1 ст. 264 ЦПК України, яка містить вичерпний перелік питань, які обов'язково має вирішити суд під час ухвалення рішення суду для констатації останнього як законного та обґрунтованого.

2) встановлювати дійсний зміст умов договору оренди, які передбачають (або ні) право сторін на зміну умов договору в частині розміру орендної плати (право ініціювати перегляд умов договору в цій частині);

3) визначати передбачений договором механізм такої зміни (чи ініціювання перегляду) та встановити обставин його точного дотримання сторонами (однією зі сторін);

4) детально аналізувати об'єктивні підстави перегляду (зміни) розміру орендної плати на предмет їх реальної наявності.

Висновки. Ефективний судового розгляду майнових земельних спорів, предметом яких є орендна плата за землю залежить від цілого ряду ключових факторів, кількість та зміст яких варіюються в залежності від виду предмету позову. Правозастосовча практика судів загальної юрисдикції при розгляді справ про стягнення орендної плати чи зміну її розміру базується на дослідженні правової природи такого платежу, який в залежності від виду права власності на земельну ділянку, що є об'єктом оренди, може мати характер державного податку або ж приватного платежу. В той же час, на відміну від виключної грошової форми плати за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, приватній орендні правовідносини можуть передбачати альтернативні форми платежу, встановлення точного змісту яких, у випадку земельного майнового спору, покладається на суд загальної юрисдикції. В свою чергу, застосування альтернативних форм орендної плати для приватноправових земельних відносин у цивільному процесі породжує додаткові складнощі в частині вірного тлумачення змісту пунктів договору оренди в цій частині, що нерідко призводить до неефективного захисту порушених майнових прав. З огляду на це, вважаємо, що закріплення в ч. 2 ст. 22 Закону України «Про оренду землі» диспозитивної можливості розрахунку по орендній платі за землю у натуральній формі має бути скасоване законодавцем, оскільки воно є архаїчним пережитком минулого, не відповідає сучасними реаліям ринкової економіки та створює додаткові перепони для єдності правозастосовчої практики судів загальної юрисдикції при розгляді земельно-майнових спорів в порядку цивільного судочинства.

Список використаних джерел:

1. Гнідан Р. М. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2017. Вип. 42. С. 69–72.

2. Богатирьова Є. М. Плата за землю як джерело наповнення місцевих бюджетів України. *Ефективна економіка.* 2018. № 6. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/49.pdf (дата звернення: 10.07.2023).

3. Abubeker M. H. Debate on the Current Urban Land Lease Payment in Ethiopia: Implication on Investment. *Journal of Land Policy and Governance (JLPG)*, Volume 1, Issue 1, January 2018. P. 1–7. URL: https://www.researchgate.net/publication/329584585_Debate_on



the_Current_Urban_Land_Lease_Payment_in_Ethiopia_Implication_on_Investment (дата звернення: 02.08.2023).

4. Максимчук О. О. Сутність та правова природа плати за землю. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 4. С. 104–109.

5. Горин В. П., Булавинець В. М. Плата за землю як інструмент фіскального регулювання суспільного добробуту. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2020. Том 31 (70). № 3. С. 46–52.

6. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 13.07.2023).

7. Про платіжні послуги : Закон України від 30 червня 2021 року № 1591-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1591-20#Text> (дата звернення: 13.07.2023).

8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 13.07.2023).

9. 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-%D0%BF#n10> (дата звернення: 02.08.2023).

10. Постанова Верховного Суду від 06 березня 2019 року у справі № 183/262/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238> (дата звернення: 07.08.2023 р.)

11. Постанова Апеляційного суду Дніпропетровської області від 29 травня 2018 року у справі № 183/262/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74520332> (дата звернення: 07.08.2023 р.)

12. Рішення Тальнівського районного суду Черкаської області від 23 травня 2023 р. у справі № 704/51/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111344268> (дата звернення: 07.08.2023).

13. Рішення Магдалинівського районного суду Дніпропетровської області від 18 квітня 2022 р. у справі № 179/194/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104077633> (дата звернення: 07.08.2023).

14. Рішення Великобурлуцького районного суду Харківської області від 28 січня 2022 р. у справі № 616/523/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103073614> (дата звернення: 07.08.2023).

15. Рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 01 серпня 2023 р. у справі № 369/3019/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112535727> (дата звернення: 09.08.2023).

16. Рішення Лубенського міськрайонного суду Полтавської області від 20 березня 2023 р. у справі № 539/733/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109737313> (дата звернення: 07.08.2023).

17. Рішення Миколаївського районного суду Одеської області від 22 лютого 2023 р. у справі № 508/768/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109147474> (дата звернення: 07.08.2023).

18. Рішення Липоводолинського районного суду Сумської області від 23 червня 2023 р. у справі № 581/396/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111728576> (дата звернення: 07.08.2023).

19. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року у справі № 635/4233/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424462> (дата звернення: 08.08.2023).

20. Рішення Генічеського районного суду Херсонської області від 24 вересня 2015 року у справі № 653/2176/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/51502911> (дата звернення: 07.08.2023 р.)

21. Рішення Апеляційного суду Херсонської області від 19 липня 2016 року у справі № 653/2176/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/59119987> (дата звернення: 07.08.2023 р.)

22. Постанова Верховного Суду від 04 квітня 2018 року у справі № 653/2176/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83387154> (дата звернення: 07.08.2023).

