

УДК 349.412.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.36>

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА ІСТОТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА У МАСИВІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ (СУБОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ МАСИВУ

Луцюк О.В.,

*аспірант кафедри трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права
імені Леоніда Юзькова
ORCID: 0009-0001-2252-0467*

Луцюк О.В. Сучасні проблеми забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву.

Стаття присвячена розгляду окремих сучасних проблем законодавчого забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву, детермінованих актуальною редакцією окремих частин статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі».

Автором розглядаються такі конструкції забезпечення прав істотного землекористувача на отримання в оренду (суборенду) земельних ділянок у межах масиву як право обміну правами користування земельними ділянками у межах масиву; право істотного землекористувача на отримання земельних ділянок у межах масиву земель в оренду або суборенду; переважне право істотного землекористувача на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для інших потенційних землекористувачів.

Формується висновок, що можливість землевласників та землекористувачів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення здійснювати мікроконсолідацію земельних ділянок спрямована на якомога ширше розкриття в умовах практики економічного потенціалу усього масиву шляхом використання відповідних земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Однак, водночас законом запроваджено саме можливість, а не необхідність досягнення відповідної мети. Це забезпечено шляхом наділення власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву можливостями здійснення юридично важливих дій відносно земельних ділянок задля упорядкування землекористування всередині масиву. Однак при цьому ці можливості забезпечуються суб'єктивними правами, які переважно можуть бути реалізовані лише у випадку зустрічних лояльних дій інших власників та користувачів земельних ділянок. Інакше кажучи, юридична сила відповідних суб'єктивних прав у тому числі істотного землекористувача не забезпечується достатньою силою державного примусу задля їх здійснення без участі інших осіб.

Як результат, відповідний 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. Адже істотний землекористувач позбавлений можливостей широкого використання інструментів примусу для забезпечення своїх прав за законних інтересів, здійснення яких спрямовується на досягнення консолідації (квазі-консолідації).

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, сталий розвиток.

Lutsiuk. O.V. Contemporary problems of ensuring the rights of substantial land users in agricultural land mass to conclude lease (sublease) agreements for land plots within the area.

The article is devoted to the consideration of certain contemporary problems of legislative support for the rights of substantial land users in agricultural land areas to conclude lease (sublease) agreements for land plots within the area, as determined by the current version of certain parts of Articles 37-1 of the Land Code of Ukraine and 8-2 of the Law of Ukraine “On Land Lease.”

The author considers the following constructions for ensuring the rights of a substantial land user to obtain land plots within the array for lease (sublease) as the right to exchange rights to use land plots within the array; the right of a significant land user to obtain land plots within the land mass for lease or sublease; the preferential right of a significant land user to conclude a lease agreement on terms no worse than those for other potential land users.

The conclusion is that the ability of landowners and land users within agricultural land areas to carry out micro-consolidation of land plots is aimed at maximizing the economic potential of the entire area in practice by using the relevant land resources in agricultural production. However, at the same time, the law introduces the possibility, not the necessity, of achieving the relevant goal. This is ensured by granting land owners and users within the array the ability to perform legally significant actions with respect to land plots in order to regulate land use within the array. However, these opportunities are provided by subjective rights, which can mainly be exercised only in the case of reciprocal loyal actions by other owners and users of land plots. In other words, the legal force of the relevant subjective rights, including those of the actual land user, is not ensured by sufficient state coercion for their exercise without the participation of other persons.

As a result, the relevant regime for agricultural land creates conditions for the realization of the potential for self-organization of the participants in the relevant relations, but does not ensure the realization of such potential in a compulsory manner in order to ensure the consolidation of land use rights for agricultural land around the figure of a significant land user. After all, a significant land user is deprived of the opportunity to make extensive use of coercive instruments to ensure their rights and legitimate interests, the exercise of which is aimed at achieving consolidation (quasi-consolidation).

Key words: 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, sustainable development.

Постановка проблеми. Намагання законодавця створити юридичні механізми, які б забезпечували найбільш раціональне з економічної точки зору використання земельних ресурсів, у тому числі посередництвом їх об’єднання у межах права користування конкретної особи, є виправданим і містить під собою потужне економічне підґрунтя [1, с. 69–71]. При цьому, як відомо, в основі правового регулювання у тому числі земельних відносин лежить наділення учасників суспільних відносин суб’єктивними правами і покладення на них суб’єктивних обов’язків [2, с. 148]. Саме посередництвом здійснення прав і виконання обов’язків учасники земельних правовідносин забезпечують їх рух у напрямку запланованої мети. Тому забезпечення прав учасників таких правовідносин є невід’ємною частиною усього механізму правового регулювання.

Поряд із цим у випадках, коли йдеться про нові об’єкти земельних правовідносин і про законодавчу «модифікацію» загальної конструкції земельного правовідношення, що складається з приводу таких об’єктів, саме від уваги законодавця, яку він приділяє способам забезпечення прав учасників таких правовідносин безпосередньо залежить досягнення мети усього правовідношення, а тому і мети введення такого об’єкта у систему майнових благ з приводу яких складаються земельні правовідносин. Це ж повною мірою стосується і відносин, що складаються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення.

Намагаючись забезпечити можливості консолідації чи квазі-консолідації земель, принаймні, у «легкій» формі шляхом запровадження правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення і модифікацією у такий спосіб правового режиму земельних ділянок у межах масиву, законодавець наділив специфічними суб’єктивними правами нову фігуру земельних правовідносин, що складаються у межах масиву – «особу, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення» (далі – істотний землекористувач), здійснення яких мало б забезпечити умови для реалізації відповідних механізмів консоліда-

ції або квазі-консолідації. Проте аналіз чинних нормативних положень, що регулюють відповідні відносини, якими у першу чергу виступають стаття 37-1 Земельного кодексу України [3, ст. 37-1] (далі – ЗК України) та стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі» [4, ст. 8-2], демонструють з одного боку специфіку вітчизняного законодавчого підходу до упорядкування відповідних суспільних зв'язків, а з іншого – певний потенціал останніх для вдосконалення з метою досягнення цілей запроваджених законодавчих змін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі аспекти проблем забезпечення прав землевласників та землекористувачів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення тією чи іншою мірою ставали предметом розгляду таких вчених правників як: Г.В. Анісімова, О.О. Бригінець, І.В. Венедіктова, Н.С. Гавриш, О.М. Гарнага, А.П. Гетьман, Х.А. Григор'єва, Б.В. Дерев'янка, О.В. Донець, В.М. Єрмоленко, В.П. Жушман, С.М. Коломієць, І.О. Костяшкін, П.Ф. Кулинич, Т.В. Курман, І.О. Леженкін, С.І. Мовчан, В.В. Носік, В.Я. Погребняк, А.С. Попов, Д.С. Спесівцев, А.М. Статівка, О.А. Туркот, С.В. Янчук, В.Л. Яроцький та ін.

Окремі аспекти проблеми також ставали предметом нашого розгляду на рівні наукових статей [Див.: 5, с. 192–194], а також висвітлювалися на науково-практичній конференції «Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав в сучасних умовах» (Харків, 16 січня 2026 року).

Мета статті полягає у визначенні окремих сучасних проблем законодавчого забезпечення права істотного землекористувача у масиві земель сільськогосподарського призначення на укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у межах масиву, детермінованих актуальною редакцією окремих частин статей 37-1 ЗК України та 8-2 Закону України «Про оренду землі».

Виклад основного матеріалу. В першу чергу, слід відмітити, що усі зміни, які пов'язуються з доповненням ЗК України статтею 37-1, а також Закону України «Про оренду землі» статтею 8-2, спрямовані на забезпечення прав землевласників та землекористувачів у межах масиву земель сільськогосподарського призначення і зокрема на забезпечення прав фігури істотного землекористувача, якою відповідно до абзацу другою частини четвертої зазначеної статті 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 [3, ст. 37-1].

Характерною рисою усіх відповідних змін виступає їх спрямованість на забезпечення тимчасового об'єднання прав користування земельними ділянками для забезпечення якомога ефективного їх використання.

Для прикладу порядок передачі земельних ділянок під польовими дорогами у межах масиву у користування землевласників суміжних земельних ділянок (частина п'ята статті 37-1 ЗК України), а також право їх використання відповідними землекористувачами для сільськогосподарського виробництва (частина шоста статті 37-1 ЗК України) [3, ст. 37-1] виступає тим, що можна умовно назвати «мікроконсолідацією», тобто тимчасовим об'єднанням прав користування декількома земельними ділянками у тому числі і тими, цільове призначення яких не передбачає від початку їх використання для сільськогосподарського виробництва (якщо йдеться про земельні ділянки під польовими дорогами), для їх використання з єдиною метою, тобто як єдиного «пулу» або «блоку» земельних ділянок. У такий спосіб забезпечуються права усіх землекористувачів і у першу чергу тих, чиї землекористування межують з земельними ділянками під польовими дорогами. Те саме стосується і використання полезахисних смуг, щоправда правовий режим останніх передбачає можливість їх використання виключно за цільовим призначенням (частина сьома статті 37-1 ЗК України) [3, ст. 37-1].

Поряд із цим введення у конструкцію земельних правовідносин, що складаються з приводу земельних ділянок у межах масиву земель сільськогосподарського призначення, фігури істотного землекористувача, як вбачається із зазначених 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. Однак підхід, використаний законодавцем, має специфічний характер, що чітко демонструється окремими частинами приписів відповідних нормативних положень.

У цілому забезпечення прав істотного землекористувача, або ж якщо бути більш точним – його інтересів як прагнень (домагань) [6, с. 75] набути права користування земельними ділян-

ками з метою їх використання для сільськогосподарського виробництва, забезпечується трьома основними конструкціями, якими виступають: 1) право обміну правами користування земельними ділянками у межах масиву (частини друга та третя статті 37-1 ЗК України [3, ст. 37-1] й частина перша статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [4, ст. 8-2]); 2) право істотного землекористувача на отримання земельних ділянок у межах масиву земель в оренду або суборенду (частина четверта статті 37-1 та стаття 93 ЗК України [3, статті 37-1 та 93], стаття 6 та частина третя статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [4, статті 6 та 8-2]); 3) переважне право істотного землекористувача на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для інших потенційних землекористувачів (частина четверта статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» [4, ст. 8-2]).

1. Право обміну правами користування земельними ділянками у межах масиву.

Як слідує з частин другої та третьої статті 37-1 ЗК України й частини першої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» задля забезпечення внутрішньої локальної консолідації земельних ділянок, у тому числі в окремих частинах масиву земель сільськогосподарського призначення, землевласники та землекористувачі мають право укладати взаємні договори оренди (у випадку, коли обмін правами користування здійснюється власниками земельних ділянок), договори оренди та суборенди (у випадку, коли обмін правами користування земельними ділянками здійснюється між власником та орендарем) або ж договори суборенди (у разі, коли учасниками обміну правами користування виступають орендарі земельних ділянок). При цьому для реалізації такого механізму законом впроваджено «пільгові умови», що втілюються у виключенні згоди орендодавця як необхідної обставини для укладення договору суборенди орендарем земельної ділянки в межах масиву (частина перша статті 8-2 Закону України «Про оренду землі») [4, ст. 8-2].

Водночас відповідно до запровадженого механізму договори, що укладаються, перебувають у нерозривному зв'язку між собою, внаслідок чого припинення одного з договорів автоматично припиняє інший (частина перша статті 8-2 закону України Про оренду землі) [4, ст. 8-2].

Тобто в такому разі обидві сторони укладають окреслені вище договори на строк, що не може перевищувати найкоротшого строку існування титулу користування відповідними земельними ділянками. Якщо договір укладається між власником та орендарем земельної ділянки, тоді відповідні договори не можуть укладатися на строк, що перевищує строк існування права оренди, тобто строк, на який було укладено відповідний договір оренди. Те саме стосується і випадків укладення договорів між орендарями. Якщо відповідні договори укладаються між власниками, то максимальний строк існування права оренди, як слідує з частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі», обмежується 50 роками [4, ст. 8-2]. І при цьому окреслений наслідок настає відповідно до прямої вказівки Закону, незалежно від того, чи зазначено про це у самих договорах оренди та суборенди в якості скасувальної підстави для них (частина друга статті 212 ЦК України [7, ст. 212]).

2. Право істотного землекористувача на отримання земельних ділянок у межах масиву земель в оренду або суборенду.

Абзацом першим частини четвертої статті 37-1 ЗК України, а також частиною третьою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» істотного землекористувача наділено правом укладення договорів оренди або суборенди земельних ділянок *«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 черезсумжжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні»* [3, ст. 37-1; 4, ст. 8-2].

Ця норма, як вбачається, відображає перестороги законодавця щодо посилення юридичної ролі істотного землекористувача у межах масиву земель сільськогосподарського призначення. Річ у тім, що дане положення термінологічно побудоване таким чином, що його аналіз створює умови для висновку згідно з яким аналізований припис пов'язує можливість укладення істотним землекористувачем договорів оренди та суборенди, по-перше, лише в порядку обміну правами користування, а, по-друге, у випадках існування ситуації черезсумжжя, як перешкоди в раціональному використанні земельних ресурсів належних такому користувачеві у межах масиву. Тобто це положення не охоплює обмін правом користування земельної ділянки, що розміщена в іншому масиві, на земельну ділянку у цьому масиві, а також можливість взагалі укладення договорів оренди та

суборенди істотним землекористувачем поза обміном. Однак при цьому можливість укладення відповідних договорів передбачена статтею 93 ЗК України [3, ст. 93] та статтею 6 Закону України «Про оренду землі» [4, ст. 6], у той час як обмін правами користування може бути здійснений істотним землекористувачем як власником або користувачем земельними ресурсами відповідно до правил, визначених частинами першою та другою статті 37-1 ЗК України. Це, своєю чергою, виступає підґрунтям для висновку, що частина четверта статті 37-1 ЗК України не обмежує права істотного землекористувача щодо використання відповідних альтернативних механізмів, однак, незважаючи на це, маючи лише декларативний і орієнтуєчий характер, прописує відносно чітку квазі-обмежувальну модель реалізації відповідних правових можливостей за участю істотного землекористувача.

Більше того, частиною п'ятою статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» законодавець висуває певний пул вимог до договорів оренди та суборенди, що укладаються істотним землекористувачем, а також встановлює певні імперативні правила розвитку правовідносин, що складаються між істотним землекористувачем та іншими власниками й землекористувачами у межах масиву земель сільськогосподарського призначення на підставі договорів оренди або суборенди. Відповідно до зазначених положень строк оренди або ж суборенди не може перевищувати строк користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін [4, ст. 8-2]. Це, як ми окреслили раніше, логічна вимога, детермінована необхідністю синхронізації строків існування прав користування земельними ділянками у межах механізму обміну відповідними правами.

Водночас, абзацом третім частини п'ятої зазначеної статті Закону України «Про оренду землі» встановлюється імперативне правило, згідно з яким розмір орендної плати або ж плати за суборенду повинен встановити ту ж саму суму, яка сплачується за договорами оренди або суборенди, що укладаються взамін [4, ст. 8-2].

Зазначена вимога, вважаємо, може виступати перешкодою на шляху консолідації земельних ділянок навколо юридичної фігури істотного землекористувача. Мова йде про те, що однією зі сторін такого договору вже є особа, у якій зосереджено не менше 75 відсотків площі масиву. Однак при цьому обмін правами користування є можливим у тому випадку, коли «міноритарний землекористувач» отримає у користування земельну ділянку з «фонду» істотного землекористувача, проте за тією ж самою орендною або ж суборендною платою, тобто шляхом зарахування зустрічних однорідних вимог, і при цьому у тому ж масиві. Це означає, що урахувавши те, що істотний землекористувач не матиме можливості передати міноритарному користувачу земельну ділянку такої ж площі або ж такої ж орендної вартості, хтось з відповідних суб'єктів зазнаватиме певних грошових втрат. При цьому якщо міноритарний землекористувач отримає у користування земельну ділянку меншої площі або орендної вартості, тоді грошові втрати будуть на його стороні, у той час як у випадку отримання земельної ділянки меншої площі істотним землекористувачем, такою особою виступить він. Однак, з іншого боку, по-перше, аналізоване нормативне положення не позбавляє відповідних суб'єктів можливості укласти договір оренди або суборенди не в порядку обміну, а окремо, тобто лише один договір, що не передбачатиме здійснення обміну правами користування, а, по-друге, частина шоста статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» дозволяє сторонам договору оренди або суборенди, що укладається взамін, відійти від зазначених умов за погодження між собою, не кажучи вже про те, що і умови основного, тобто базового договору оренди або суборенди, що укладається між істотним землекористувачем та міноритарним землекористувачем визначаються на їх власний розсуд. Якщо ж урахувати те, що ці договори є повністю волонтарними, тобто укладаються лише за згодою між суб'єктами [8, с. 377], що вступають у відповідні земельні правовідносини і не є договорами приєднання, а також договорами, які можуть бути укладені за рішенням суду, запроваджена досліджуваним положенням вимога приведення орендних плат до єдиного знаменника у сутності не наділена суворою імперативною силою.

3. Переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для інших потенційних землекористувачів.

Частина четверта статті 8-2 Закону України «Про оренду землі» наділяє істотного землекористувача в межах масиву земель сільськогосподарського призначення переважним правом на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови, що встановлені для інших осіб, однак при цьому встановлює пріоритет переважного права орендаря, визначеного статтею 33 цього ж

Закону, над переважним правом істотного землекористувача [4, ст. 8-2] (у разі, якщо земельна ділянка вже перебуває в оренді), що надає останньому характеру переважного суб'єктивного права «другого пріоритету» (порядку, рівня).

Поряд із цим, зазначене положення не охоплює усіх важливих аспектів регульованих земельних відносин, пов'язаних з реалізацією права розпорядження та використання земельних ділянок у межах масиву земель, у тому числі і в рамках механізму обміну правами користування.

У першу чергу постає питання з приводу суб'єкта ініціативи укладення договору оренди. У частині третій аналізованої статті зазначається про право істотного землекористувача на одержання земельних ділянок в оренду, у той час як у частині четвертій цієї ж статті переважне право істотного землекористувача ставиться в залежність від «наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди» [4, ст. 8-2].

При цьому дещо нелогічно обмежувати порядок здійснення переважного права істотного землекористувача лише випадками його пропозицій щодо укладення договору оренди або ж покласти на нього обов'язок здійснювати юридичний моніторинг пропозицій щодо укладення договорів оренди земельних ділянок, у набуті права користування якими він зацікавлений, задля реалізації свого переважного права, особливо враховуючи ту обставину, що він позбавлений реальних юридичних механізмів здійснення такого моніторингу, адже закон не покладає на власника або користувача земельної ділянки у межах масиву обов'язку інформування істотного землекористувача про відповідну пропозицію, спрямовану третім особам. Крім того, також нелогічно виглядає і ситуація, коли переважне право істотного землекористувача поширюватиметься лише на випадки повторного укладення договору оренди, а не договору, що укладається вперше. Хоча останнє прямо не витікає з частини четвертої статті 8-2 Закону України «Про оренду землі», тим не менше порядок реалізації переважного права істотного землекористувача розкривається саме у в контексті існування конкуренції переважних прав.

Ефективним для забезпечення прав та інтересів істотного землекористувача в окресленому випадку видається механізм, запроваджений статтею 362 ЦК України відносно відчуження частки у спільній нерухомості, 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 [7, ст. 362].

У зв'язку з цим 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 практичної точки зору проактивний підхід повинен розглядатися як пріоритетний, оскільки у такому разі у випадку порушення переважного права істотного землекористувача на одержання відповідної земельної ділянки у користування він матиме можливість застосувати у судовому порядку [9, 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 з приводу намірів укладення відповідного договору, оскільки у протилежному випадку істотний землекористувач матиме можливість у судовому порядку захистити своє переважне право на укладення такого договору.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Проведений аналіз дозволяє укріпитися у висновку, що всі окреслені вище особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення, який значною мірою визначає саме майнові аспекти юридичних зв'язків, які складаються між істотним землекористувачем та власниками й землекористувачами у межах масиву, спрямований на посилення економічної складової механізму землекористування у межах масиву [1, с. 69–71]. Можливість відповідних осіб здійснювати мікроконсолідацію земельних ділянок шляхом обміну правами користування ними, 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 ви-

робництва спрямовані на якомога ширше розкриття в умовах практики економічного потенціалу усього масиву шляхом використання відповідних земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві.

Однак, водночас законом запроваджено саме можливість, а не необхідність досягнення відповідної мети. Це забезпечено шляхом наділення власників та користувачів земельних ділянок у межах масиву можливостями здійснення юридично важливих дій відносно земельних ділянок задля упорядкування землекористування всередині масиву. Однак при цьому ці можливості забезпечуються суб'єктивними правами, які переважно можуть бути реалізовані лише у випадку зустрічних лояльних дій інших власників та користувачів земельних ділянок. Інакше кажучи, юридична сила відповідних суб'єктивних прав у тому числі істотного землекористувача не забезпечується достатньою силою державного примусу задля їх здійснення без участі інших осіб (у чому власне і проявляється характер примусу у приватних правовідносинах [10, с. 224]). Це, своєю чергою, зберігає ризик неможливості забезпечення кінцевої мети консолідації (квазі-консолідації) для осіб, які виступають ініціаторами формування масиву земель сільськогосподарського призначення, про який зазначають Б.В. Деревянко та О.А. Туркот [11, с. 16-17], А.С. Попов, С.І. Мовчан, С.М. Коломієць та І.О. Леженкін [12, с. 48] та інші вчені. Адже 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, відповідний 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.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. 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: 2.02.2026). DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.17347711>.
2. Погребняк В.Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27 (зі змінами).
4. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280 (зі змінами).
5. Луцюк О.В. Окремі особливості правового режиму масиву земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2025. Вип. 107. С. 188–197. DOI: <https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.23>.
6. Венедіктова І.В. Захист охоронюваних законом інтересів у цивільному праві: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 288 с.
7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
8. Шишка Р.Б. Характеристика, типи та види договорів. *Право та управління*. 2011. № 3. С. 369–380.
9. 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.
10. Яроцький В.Л. Приватноправовий примус в цивільних охоронних правовідносинах. *Вісник Національної академії правових наук України*. Харків, 2018. № 1. Т. 25. С. 219–235.
11. Деревянко Б., Туркот О. Консолідація земель: позитивні і суперечливі моменти законопроекткування. *Університетські наукові записки*. 2024. № 1 (97). С. 7–21. DOI: <https://doi.org/10.37491/UNZ.97.1>

12. Попов А., Movchan S., Kolomiets S., Lezhenkin I. Formation of agricultural land layout as an alternative of land consolidation. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42–54. DOI: <https://doi.org/10.17721/2413-7154/2020.84.42-54>.

Дата першого надходження рукопису до видання: 06.02.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026
Дата публікації: 05.03.2026

© Луцюк О.В., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0