УДК 349.41
DOI https://doi.org/10.32782/chc.v056.2025.13

Кнапець Микола Вікторович,
помічник судді
Північно-західного апеляційного господарського суду,
аспірант кафедри правових природоохоронних дисциплін
Навчально-наукового інституту права
Національного університету водного господарства та природокористування
ORCID ID: 0009-0007-8827-5250

РОЛЬ СУДОВИХ ОРГАНІВ У СТРУКТУРІ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Постановка проблеми. Оренда земель сільськогосподарського призначення є важливим інструментом не лише в економічному, а й у правовому аспекті, оскільки забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та сприяє розвитку аграрного сектору. Водночас земельні відносини є надзвичайно чутливими до соціально-економічних та правових змін, що обумовлює необхідність ефективного механізму правового регулювання. Центральну роль у цьому механізмі відіграють судові органи, які виконують функції гаранта стабільності, правової визначеності та захисту прав учасників орендних правовідносин.

Значний вплив на судову практику у цій сфері мають суперечності у земельному законодавстві, що зумовлені його частими змінами та відсутністю єдиних підходів до тлумачення норм, що спричиняє збільшення кількості земельних спорів. Найпоширенішими серед них є конфлікти, пов'язані з умовами орендних договорів, порядком їх продовження або розірвання, а також питання щодо належного використання земельних ділянок.

Однією з ключових проблем є правова невизначеність, яка виникає через суперечності між різними нормативно-правовими актами. Це ускладнює діяльність судів і призводить до різних підходів у вирішенні аналогічних справ. Крім того, існує проблема забезпечення балансу між правами орендодавців і орендарів, що потребує не лише правозастосовної діяльності судів, а й формування сталої судової практики.

Судова практика у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення відіграє важливу роль у встановленні правових стандартів та тлумаченні законодавства. Велика Палата Верховного Суду у своїх рішеннях наголошує на необхідності збереження стабільності орендних відносин, що сприяє передбачуваності правозастосування.

Таким чином, актуальність дослідження ролі судових органів у регулюванні правовідносин щодо оренди земель сільськогосподарського призначення зумовлена необхідністю забезпечення стабільності правозастосування, усунення правової невизначеності та створення єдиних стандартів вирішення земельних спорів. Дослідження цієї проблематики сприятиме вдосконаленню правового регулювання орендних відносин та підвищенню ефективності судового захисту прав учасників таких відносин.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій щодо ролі судових органів у регулюванні правовідносин оренди земель сільськогосподарського призначення вказує на зростаючу увагу до цього питання у сучасній правовій науці. Дослідники акцентують увагу на важливості судової практики як ключового інструменту правозастосування та забезпечення стабільності земельних відносин.

Одним із основних напрямів досліджень є аналіз впливу судових рішень на формування правозастосовної практики. Наприклад, у роботах Дояра Є.В. [5] підкреслюється, що висновки Верховного Суду не лише конкретизують правові норми, а й можуть мати правотворчий характер.

Також варто зазначити дослідження, присвячені аналізу правової природи висновків Верховного Суду, які здійснені, зокрема Пільковим К.М. у наукових статтях: «Висновки Верховного Суду: формула висновку, його обов'язковість та механізм відступу», «Принцип res judicata у практиці Верховного Суду з розгляду господарських справ».

Значна увага в наукових публікаціях приділяється питанню стабільності правовідносин

оренди земельних ділянок. Верховний Суд у своїх рішеннях намагається забезпечити баланс між інтересами орендодавців та орендарів, що підтверджується постановою Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2024 року у справі № 918/391/23. Суд у цій справі роз'яснив, що розірвання договору оренди має відбуватися лише у разі істотного порушення умов договору, що підтверджує принцип збереження договірних зобов'язань.

Загалом, сучасні наукові дослідження підтверджують, що судова практика відіграє визначальну роль у формуванні правозастосовної політики у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення. Вона забезпечує не лише захист прав сторін у земельних відносинах, а й сприяє вдосконаленню законодавства через встановлення сталих підходів до його тлумачення та застосування.

Виклад основного матеріалу. Пріоритетну роль у структурі інституціонального механізму регулювання правовідносин щодо оренди земель сільськогосподарського призначення займають судові органи, які виконують важливу роль у захисті прав і законних інтересів учасників таких правовідносин.

Оренда земель сільськогосподарського призначення є не лише економічним, а й правовим інструментом, що забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та сприяє розвитку аграрного сектору економіки. Враховуючи, що земельні відносини є надзвичайно чутливими до соціально-економічних та правових змін, суди стають центральною ланкою в забезпеченні правової стабільності та справедливості у цій сфері. У цьому контексті важливою стає діяльність судів як гаранта стабільності та передбачуваності правозастосування, зокрема в умовах реформування земельного законодавства України. Їхня діяльність сприяє врегулюванню конфліктів між орендодавцями та орендарями, формуванню сталих правил взаємодії, а також забезпеченню верховенства права. Водночас, практика свідчить про існування значних викликів у цій сфері: правова невизначеність окремих норм земельного законодавства, суперечності між різними правовими актами, недосконалість механізмів захисту прав орендарів і орендодавців.

Актуальність діяльності судових органів зростає в умовах активних реформ у земельному законодавстві України, зокрема після скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та впровадження нових правил обігу земель. Ці зміни зумовлюють зростання кількості земельних спорів, пов'язаних із питаннями оренди, продовженням чи розірванням договорів, дотриманням їхніх умов, а також належним використанням земельних ділянок. Крім того, нові реалії ставлять перед судами завдання забезпечити баланс між інтересами орендодавців (зокрема власників земельних ділянок) та орендарів (аграрних підприємств, фермерів), що вимагає високого рівня компетентності суддів та злагодженої співпраці із іншими суб'єктами інституціонального механізму. У цьому контексті судова практика стає ключовим джерелом тлумачення норм законодавства, що регулює земельні правовідносини.

На окрему увагу заслуговує взаємодія судових органів із іншими елементами інституціонального механізму, такими як органи державної влади, місцевого самоврядування, а також нотаріуси та реєстратори. Саме завдяки комплексній роботі цих суб'єктів забезпечується ефективне функціонування системи регулювання правовідносин оренди земель сільськогосподарського призначення, забезпечується правовий порядок та це сприяє сталому розвитку сільського господарства в Україні.

Метою цієї статті є дослідження ролі судових органів у регулюванні правовідносин оренди земель сільськогосподарського призначення, аналіз їхніх функцій у вирішенні земельних спорів, а також визначення впливу судової практики на реалізацію правових норм у цій сфері.

Функції судів у земельних правовідносинах мають важливе значення для забезпечення стабільності, правопорядку та ефективного розвитку аграрного сектору. Суди виступають не лише органами, що розглядають спори, а й важливими гарантами дотримання законності та правових норм у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.

Однією з основних функцій судової влади є захист прав учасників орендних правовідносин. Це включає розгляд та вирішення спорів, які можуть виникати через невиконання або неналежне виконання умов договору оренди, таких як зміна орендної плати, питання продовження або дострокового розірвання договору. Кожен з цих аспектів вимагає точного тлумачення й ретельного аналізу, щоб забезпечити справедливий баланс між інтересами орендодавців і орендарів.

Наглядним прикладом виконання такої функції судовою системою є постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2024 року у справі № 918/391/23 [1].

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2024 року у справі № 918/391/23 було розглянуто питання щодо розірвання договору оренди земельної ділянки через систематичне невиконання орендарем своїх зобов'язань зі сплати орендної плати. Суд підкреслив, що тривале невиконання умов договору оренди, яке призвело до значних фінансових втрат для орендодавця, є підставою для розірвання договору.

Відповідно до спеціальної норми частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі» [2] на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього 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.

Згідно з пунктом «д» частини першої статті 141 Земельного кодексу України підставою припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати [3].

Отже, для того щоб констатувати наявність підстав для припинення права користування земельною ділянкою згідно з пунктом «д» частини першої статті 141 Земельного кодексу України, суд має встановити такі обставини, як «систематичність» та «несплату», зокрема, орендної плати.

Велика Палата Верховного Суду звернула увагу на те, що потрібно враховувати, що розмір недоплати може варіюватися орієнтовно від 1% до 99% суми належної орендної плати, що не може не впливати на ступінь порушення прав власника землі та оцінку істотності такого порушення.

Судом було виснувано, що протилежне розуміння, а саме якщо вважати підставою розірвання договору оренди землі згідно з пунктом «д» частини першої статті 141 Земельного кодексу України, зокрема й сплату орендної плати не в повному обсязі (часткове виконання зобов`язання), навряд чи буде справедливим та розумним, оскільки під дію цієї спеціальної норми права підпадатимуть і незначні (неістотні) порушення, наприклад систематична недоплата 1,00 грн зі 10 000,00 грн орендної плати. За таких обставин суди будуть змушені на підставі пункту «д» частини першої статті 141 Земельного кодексу України розривати договори оренди землі всупереч принципу збереження договору.

Як зазначила Велика Палата: «81. Цей підхід надасть можливість орендодавцю вимагати розірвання договору оренди землі в тому разі, коли несплата орендної плати є частковою та зумовлена, зокрема, виникненням спору між сторонами з приводу порядку нарахування та розміру орендних платежів. Таке тлумачення норм права порушуватиме баланс інтересів сторін у договірних відносинах, надавши власнику землі більше переваг у порівнянні з її орендарем.

82. Потрібно враховувати, що правова природа відносин оренди землі, яка зазвичай передбачає тривале використання такого об`єкта цивільних прав і сталість таких відносин, відповідає інтересам цивільного обігу загалом. Ба більше, використання земельної ділянки завжди пов`язане з неодмінними витратами орендаря на її утримання відповідно до цільового призначення цієї ділянки.

83. Якщо дотримуватися згаданого протилежного підходу, то договір буде під постійною загрозою його розірвання, що порушить принцип сталості відносин з використання землі, що своєю чергою стимулюватиме орендаря ставитися до орендованої земельної ділянки у споживацький спосіб, не дбати про неї, не вкладати кошти у покращення чи належне утримання такого особливого виду майна, тобто призведе до того, що орендар не буде обирати таку поведінку, яка більшою мірою відповідала б ознакам доброго господаря стосовно орендованої ним землі.»

У вказаних пунктах постанови Велика Палата Верховного Суду чітко вказала на необхідності захисту балансу інтересів сторін (пункт 81), на пріоритет стабільності орендних правовідносин (пункт 82) та на негативні наслідки нестабільності договору (пункт 83).

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду наголосила на важливості стабільності правовідносин та необхідності збереження рівноваги між правами орендодавця й орендаря, що вказує на виконання вищою судовою інстанцією своєї функції щодо захисту прав учасників із дотриманням балансу їх інтересів.

Великою Палатою у згаданій постанові було також вказано, що головною ідеєю, на якій ґрунтується правило частини другої статті 651 Цивільного кодексу України [4], полягає у тому, що не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору може бути підставою для вимоги про його розірвання або зміну. Неістотні (незначні) порушення умов договору є недостатніми для обґрунтованого та правомірного застосування такого

крайнього заходу, як розірвання договору або його зміна в судовому порядку.

У пункті 89 постанови Велика Палата вказала, що ця ідея спирається на принцип, який називається принципом збереження договору (preservation of contract). Тобто, договірні відносини слід підтримувати, доки це є можливим та економічно виправданим для обох сторін. Розірвання договору має застосовуватися як крайній захід, щоб мінімізувати витрати, пов'язані з його укладенням і виконанням.

Касаційний суд дійшов висновку, який суперечить позиції уповноваженої сторони, оскільки ситуація, за якої сторона договору може припинити його дію через незначне відхилення від умов, є неприпустимою. Це може порушити стабільність цивільного обороту та створити несправедливу ситуацію, що ігнорує принцип пропорційності між серйозністю порушення договірних зобов'язань і відповідальністю, яка за нього настає.

Принцип збереження договору (preservation of contract) є вперше застосований у постанові Верховного Суду, яка є обов'язковою до застосування і це рішення демонструє застосування функції забезпечення судовими органами балансу між правами сторін у правовідносинах, зокрема оренди земельних ділянок. Єдиний державний реєстр судових рішень не містить згадок про такий принцип до дати ухвалення постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2024 року у справі № 918/391/23.

Вищий судовий орган у такій ситуації дбає не лише про інтереси управненої сторони, а й про інтереси зобов`язаної сторони, оскільки розірвання договору може завдати значних збитків стороні, яка допустила незначне порушення, тобто суд оприлюднює волю законодавця, який прагне досягти справедливого балансу між інтересами сторін договору.

Іншою важливою функцією судів є інтерпретація та застосування норм, зокрема, земельного законодавства. Земельне законодавство є динамічним і часто зазнає змін, що іноді створює неоднозначності в тлумаченні деяких норм. У таких умовах суди виконують важливу роль, надаючи чітке тлумачення правових норм та застосовуючи їх до конкретних випадків. Завдяки цьому формуються судові прецеденти, які стають орієнтирами для подальшого застосування права на практиці. Судова практика забезпечує не тільки стабільність правозастосування, але й адаптацію правових норм до реальних умов, що змінюються з часом. Це особливо важливо для регулювання земельних відносин, де практична реалізація правових норм залежить від безлічі зовнішніх факторів, таких як економічні, екологічні та технологічні зміни.

Судова практика, як і нормативно-правові акти, повинна відповідати певним вимогам, дотримання яких є необхідним для забезпечення правової визначеності. Від судів очікується узгоджене та передбачуване застосування матеріальних і процесуальних норм.

З метою досягнення цієї послідовності найвищій судовій інстанції надаються відповідні повноваження та покладається обов'язок забезпечувати єдність і правильність правозастосування в судах. Висновки цієї інстанції, відповідно до законодавства, набувають обов'язкової юридичної сили в тій чи іншій формі.

Варто звернути увагу на те, що визначальним при виконанні даної функції є саме «правозастосування».

За висновками багатьох вчених, зокрема Дояра Є.В., яка викладена у науковій статті «До питання про правотворчу природу правових висновків Верховного Суду» [5], більш переконливе наукове обгрунтування має позиція про те, що у правових висновках Верховного Суду лише викладаються результати тлумачення правових норм та визначається шлях їх конкретизації його до того ступеня, який є необхідним для визначення прав та обов'язків учасників конкретних правовідносин з урахуванням їх індивідуальних особливостей.

Зазначена позиція має наукову цінність, однак не можна повністю погодитися з її висновками в реальних умовах, які існують наразі. Безперечно, правові висновки Верховного Суду спрямовані на тлумачення та конкретизацію правових норм, проте їх вплив не обмежується лише цим.

З аналізу низки постанов Верховного Суду вбачається виконання судовою гілкою влади також правотворчої функції. Судову правотворчість та суддівське право пропонується розуміти так, що рішення суду шляхом тлумачення змінюється зміст законодавства або встановлюється значення, яке законодавець ніколи не закладав при прийнятті нормативно-правових актів [6]. Прикладами такого можуть бути постанови Верховного Суду від 15 січня 2025 року у справі № 903/1324/23 [7], від 11 вересня 2024 року у справі № 911/1476/23 [8] та інші.

Однак варто зауважити, що «правотворча» функція відображена виключно в постановах звичайних колегій касаційних судів, таких випад-

ків серед висновків палат, Об'єднаної палати та Великої Палати не вбачається. Тобто, за належної та обгрунтованої мотивації сторін у спорі вказані висновки можуть бути переглянуті/уточнені Об'єднаною палатою чи Великою Палатою, все залежить від волевиявлення представників сторін у справах. Позитивним у даній ситуації є те, що серед суддів Великої Палати Верховного Суду існує думка про необхідність здійснення аудиту висновків Верховного Суду з метою звернення до відповідних органів для внесення змін до законодавства. Іншими словами, Велика Палата розуміє, що переглядаючи справи вона здійснює саме «правозастосування», а не «правотворення».

Ілюстрацією цього є ситуація коли Верховним Судом була ухвалена постанова про витребування за позовом прокурора земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка перебувала в оренді у юридичної особи, але у минулому була приватизована членом фермерського господарства з порушенням статті 13 Закону України «Про фермерське господарство». Касаційною інстанцією було чітко проілюстровано і роз'яснено, норму матеріального права, яка в практиці суб'єктів земельних відносин тривалий час розумілася та застосовувалася неправильно. Як результат, саме суб'єктами законодавчої ініціативи (народними депутатами) була внесена правка до законопроекту № 9549 «Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури» [9], у якій пропонується внести зміни до статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» та виправити ситуацію з можливістю паювання земель фермерського господарства не тільки на члена, якому ці землі передавалися у користування (засновника господарства).

Суди також мають важливу роль у забезпеченні законності та правопорядку в орендних правовідносинах. Вони здійснюють контроль за виконанням норм, що регулюють використання земель, і перевіряють, чи дотримуються учасники орендних відносин встановлених вимог. Це включає контроль за виконанням екологічних стандартів, агротехнічних вимог та інших умов, які повинні бути виконані орендарями. Забезпечення законності в цих питаннях сприяє не лише захисту прав власників землі, але й сталому розвитку аграрного сектора, що є важливим для економічної стабільності та продовольчої безпеки країни. Суди, таким чином, виконують функцію не лише судового контролю, а й сприяють довгостроковій ефективності землекористування та розвитку сільського господарства.

Не менш важливою функцією судів є превентивна роль у земельних правовідносинах, а саме забезпечення правової визначеності. Судові рішення мають здатність запобігати виникненню нових конфліктів, оскільки чітке тлумачення і застосування норм права створюють передбачуваність і стабільність на земельному ринку. Суди через формування судової практики створюють прецеденти, які стають орієнтиром для інших учасників ринку. Формування стабільної судової практики знижує правові ризики для учасників орендних відносин і сприяє їхній більшій довірі до правової системи. Коли суди створюють прецеденти, які чітко регламентують певні аспекти оренди земель, це допомагає зменшити кількість спірних ситуацій і сприяє оптимізації земельних відносин в країні.

Наглядною ситуацією, яка вже очікується Великою Палатою Верховного Суду та може стосуватися оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення є ухвалений Закон про скасування Господарського кодексу України, який на момент подання даної статті до друку перебуває на підписі у Президента України. Скасуванням даного кодексу буде утворений вакуум при зміні законодавства, який необхідно буде невідкладно «заповнювати» саме касаційною інстанцією. Існує імовірність поширення юрисдикційних спорів, що негативно відобразиться на забезпеченні судовими органами правової визначеності у правовідносинах, зокрема тих, що виникають з оренди землі сільськогосподарського призначення.

Велика Палата Верховного Суду керується тим, що єдність судової практики є фундаментальною засадою здійснення судочинства і визначається тим, що має гарантувати стабільність правопорядку, об`єктивність і прогнозованість правосуддя. Застосування ж судами різних підходів до тлумачення законодавства, навпаки, призводить до невизначеності закону, його суперечливого та довільного застосування. Також єдність судової практики є складовою принципу правової визначеності [1].

Консультативна рада європейських суддів у Висновку № 11 (2008) про якість судових рішень зазначила, що судді повинні послідовно застосовувати закон. Однак коли суд вирішує відійти від попередньої практики, про це потрібно чітко зазначати в рішенні (пункт 49) [10].

З метою гарантування юридичної визначеності Велика Палата Верховного Суду має відсту-

пати від попередніх висновків Верховного Суду лише за наявності для цього належної підстави. Так, вона може повністю відмовитися від певного висновку на користь іншого або конкретизувати попередній висновок, застосувавши відповідні способи тлумачення юридичних норм. З метою забезпечення єдності та сталості судової практики причинами для відступу від висловленого раніше висновку можуть бути вади попереднього рішення чи групи рішень (їх неефективність, неясність, неузгодженість, необґрунтованість, незбалансованість, помилковість); зміни суспільного контексту, через які застосований у цих рішеннях підхід повинен очевидно застаріти внаслідок розвитку суспільних відносин у певній сфері або їх правового регулювання.

Поряд з цим, існуюча судова практика містить наступний висновок: «Незалежно від того, чи перераховані всі судові рішення, в яких викладений правовий висновок, від якого відступила Велика Палата Верховного Суду, суди під час вирішення спорів у подібних правовідносинах мають враховувати саме останній правовий висновок Великої Палати Верховного Суду» [1].

Разом з тим, такий підхід негативно впливає на виконання судовою владою функції забезпечення правової визначеності, оскільки дозволяє існування численної, не завжди послідовної практики, яка неоднозначно трактується учасниками правовідносин з оренди землі та ставить їх у стан «невизначеності».

Таким чином можна зробити висновок, що функції судів у земельних правовідносинах виходять за рамки лише вирішення спірних ситуацій. Вони є ключовим елементом інституціонального механізму, що забезпечує стабільність і ефективність використання земельних ресурсів. Від правильної роботи судової влади залежить не лише захист прав учасників орендних відносин, але й сталий розвиток аграрного сектору та збереження правопорядку в країні. Судова практика в цій сфері має великий потенціал для формування правових стандартів, що дозволяють підтримувати справедливість і рівновагу між усіма учасниками земельного ринку.

Судові органи відіграють ключову роль у забезпеченні законності та справедливості в регулюванні орендних правовідносин щодо земель сільськогосподарського призначення. Вони не лише вирішують спори, але й формують правову культуру у цій сфері, сприяючи розвитку сталих земельних відносин в Україні.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Верховний Суд, Велика Палата. Постанова від 20.11.2024, справа №918/391/23. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/123602976
2. Про оренду землі : Закон України №161-XIV від 06.10.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text.
3. Земельний кодекс України : Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.
4. Цивільний кодекс України : Закон України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text
5. Дояр Є.В. До питання про правотворчу природу правових висновків Верховного Суду. URL: http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/259551/256119
6. Шевчук С.В. Судова правотворчість. Світовий досвід і перспективи в Україні : монографія. К. : Реферат, 2007. 640 с.
7. Верховний Суд, Касаційний господарський суд. Постанова від 15.01.2025, справа №903/1324/23. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/124629892
8. Верховний Суд, Касаційний господарський суд. Постанова від 11.09.2024, справа № 911/1476/23. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/121620994
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури : Проект Закону України №9549 від 04.06.2024 р. URL: https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=9549&conv=9
10. Про якість судових рішень : Висновок Консультативної ради європейських суддів, № 11 (2008) від 18.12.2008 р. URL: https://rm.coe.int/opinion-n-11-2008-on-the-quality-of-judicial-decisions-/16806a1fbc

Кнапець Микола Вікторович

Роль судових органів у структурі інституціонального механізму регулювання правовідносин щодо оренди землі сільськогосподарського призначення

У статті досліджується роль судових органів у структурі інституціонального механізму регулювання правовідносин щодо оренди земель сільськогосподарського призначення. Акцентується увага на функціях судів у вирішенні земельних спорів, їх впливі на стабільність правозастосування та захист прав суб'єктів відповідних правовідносин. Судові органи виконують ключову функцію у забезпеченні правової стабільності, захисті прав та законних інтересів орендодавців і орендарів, а також у формуванні сталих правозастосовних підходів у цій сфері. В умовах реформування земельного законодавства України зростає значення судової практики як джерела тлумачення норм права, що регулюють орендні правовідносини.

Автор аналізує основні функції судів у сфері земельної оренди, зокрема розгляд спорів щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди, а також вирішення правових колізій, що виникають у зв'язку з недо-

сконалістю законодавства. Значна увага приділяється розгляду практики Великої Палати Верховного Суду, яка визначає підходи до розірвання договорів оренди з урахуванням принципу збереження договору. Судова влада виступає гарантом дотримання балансу інтересів сторін у правовідносинах оренди землі, що є важливим чинником забезпечення стабільності у сфері аграрного землекористування.

Окремо розглянуто питання правозастосування та правотворчої ролі судів у земельних правовідносинах. Судова практика не лише забезпечує однакове застосування норм права, але й сприяє усуненню прогалин у законодавстві шляхом правового тлумачення. Висновки Верховного Суду стають орієнтиром для правозастосування, формуючи передбачувану судову практику.

Зазначається, що ефективність судового механізму регулювання правовідносин оренди земель сільськогосподарського призначення значною мірою залежить від взаємодії судових органів з іншими елементами інституціонального механізму – органами державної влади, місцевого самоврядування, нотаріусами та реєстраторами. Комплексний підхід до врегулювання спорів сприяє правовій визначеності та розвитку аграрного сектору.

Ключові слова: судові органи, оренда земель, інституціональний механізм, судова практика, земельне законодавство, правозастосування, правова стабільність, принцип збереження договору.

Knapets Mykola

The role of judicial authorities in the institutional mechanism for regulating legal relations regarding agricultural land lease

The article examines the role of judicial authorities in the institutional mechanism for regulating legal relations concerning the lease of agricultural land. Special attention is given to the functions of courts in resolving land disputes, their influence on the stability of law enforcement, and the protection of the rights of the subjects involved in these legal relations. Judicial bodies play a key role in ensuring legal stability, protecting the rights and legitimate interests of lessors and lessees, and shaping consistent law enforcement approaches in this field. Amid the ongoing reform of Ukraine's land legislation, the importance of judicial practice as a source of legal norm interpretation in lease relations is increasing.

The author analyzes the main functions of courts in the field of land lease, particularly the resolution of disputes concerning the conclusion, execution, and termination of lease agreements, as well as the resolution of legal conflicts arising from legislative imperfections. Significant attention is given to the case law of the Grand Chamber of the Supreme Court, which establishes approaches to lease agreement termination while considering the principle of contract preservation. The judiciary serves as a guarantor of maintaining the balance of interests between the parties in land lease relations, which is a crucial factor in ensuring stability in the agricultural land use sector.

The article also examines the issues of law enforcement and the law-making role of courts in land legal relations. Judicial practice not only ensures the uniform application of legal norms but also helps eliminate legislative gaps through legal interpretation. The Supreme Court's conclusions serve as guidelines for law enforcement, contributing to the development of a predictable judicial practice.

It is noted that the effectiveness of the judicial mechanism for regulating legal relations in agricultural land lease largely depends on the interaction of judicial authorities with other elements of the institutional mechanism — government bodies, local self-government authorities, notaries, and registrars. A comprehensive approach to dispute resolution promotes legal certainty and the development of the agricultural sector.

Key words: judicial authorities, land lease, institutional mechanism, judicial practice, land legislation, law enforcement, legal stability, principle of contract preservation.