

УДК 349.414

Елліна Юрченко,*аспірант кафедри земельного й аграрного права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

ПРАВОВА ДОЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НАДАНИХ ОСОБАМ НА ПРАВІ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

У статті з'ясовується правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення й ведення фермерського господарства, аналізується можливість переоформлення, успадкування права постійного сільськогосподарського землекористування, а також переходу права постійного користування землею в разі зміни організаційно-правової форми фермерського господарства.

Ключові слова: право постійного користування землею, землі сільськогосподарського призначення, фермерське господарство, спадкування права постійного користування землею, переоформлення права постійного користування землею, припинення права постійного користування землею.

Постановка проблеми. Право постійного землекористування успадковане ще з радянської доби, оскільки було передбачене Земельним кодексом УРСР 1970 р., посвідчувалося державним актом на право постійного користування землею та мало безоплатний характер. У незалежній Україні впродовж дев'яти років особи мали право отримати землі державної власності на праві постійного користування для ведення селянського (фермерського) господарства. Однак із прийняттям Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України) особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але не мають на це права, були зобов'язані оформити у встановленому порядку до 1 січня 2005 р. право власності або право оренди на такі земельні ділянки. Згодом ця правова норма була визнана неконституційною [1].

Виходячи з викладених вище обставин, можна стверджувати, що законодавство щодо правового регулювання права постійного користування землями сільськогосподарського призначення розвивалося нелогічно та непослідовно. Сьогодні залишаються неврегульованими питання переоформлення права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянського (фермерського) господарства, успадкування права постійного користування такими ділянками, незрозумілою є правова доля права постійного користування земельною ділянкою в разі перетворення фермерського господарства в іншу організаційно-правову форму.

Право постійного землекористування в земельно-правовій доктрині досліджували М.Я. Ващишин, О.С. Комарова, П.Ф. Кулич, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, В.І. Семчик, Т.С. Харитонова й інші вчені. Проте брак досліджень правової долі земельних ділянок, наданих на праві постійного користування особам для створення та ведення фермерського

господарства, зумовив актуальність проведення цього дослідження.

Метою статті є з'ясування сучасних тенденцій і проблем визначення правової долі земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства, а також окреслення можливих шляхів вирішення вказаних проблем.

Виклад основного матеріалу. У період із 13 березня 1992 р. і до 31 грудня 2001 р. включно, тобто до моменту, коли набрав чинності Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., громадяни України, а також сільськогосподарські підприємства й організації отримали можливість набути землі державної власності на праві постійного користування для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства. Також особам було надане право приватизувати земельні ділянки, якими вони володіли на праві постійного користування [2], однак цим правом скористалися не всі.

У ч. 4 ст. 13 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. передбачене переважне право громадян України, які до 1 січня 2002 р. отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, на придбання (випуск) земельних ділянок розміром до 100 га сільськогосподарських угідь, зокрема до 50 га ріллі, у власність із розстрочкою платежу до 20 років. Цим правом громадяни України могли скористатися до 13 січня 2007 р., тобто до моменту, коли був введений мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної й комунальної власності.

У п. 6 Перехідних положень ЗК України було встановлено обов'язок для громадян і юридичних осіб, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але не мають на це

права, оформити у встановленому порядку до 1 січня 2005 р. право власності або право оренди на такі земельні ділянки. Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 6 жовтня 2004 р. [3] строк переоформлення права постійного користування землею було продовжено до 1 січня 2008 р. На думку П.Ф. Кулинич, законодавець знайшов прийнятний варіант для входження постійних землекористувачів у правове поле, адже варіант такого переоформлення передбачає не тільки збереження набутих правомочностей щодо володіння й користування земельними ділянками, але й можливість розширення кола цих правомочностей, оскільки в разі переоформлення права постійного користування в право власності землевласники набувають ще й правомочність розпоряджатися землею [4]. Незважаючи на таку законодавчу можливість розширення своїх прав на землю, не всі особи виконали свій обов'язок щодо переоформлення права постійного користування землею.

Конституційний суд України в рішенні від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ст. 92, п. 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) визнав ці положення неконституційними, такими, що не відповідають ст. 22 Конституції України та позбавляють громадян права постійного користування земельними ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, яке було надано ст. 7 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 р., ст. 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 р. Крім того, таке переоформлення права є занадто обтяжливим, розтягнутим у часі, ускладненим і дорогим [5].

Відповідно до ст. 151-1 Конституції України рішення та висновки, ухвалені Конституційним Судом України, є обов'язковими, остаточними й не можуть бути оскаржені. Вищий господарський суд України також дійшов висновку, що положення ст. 92 ЗК України не обмежують і не скасовують право постійного користування земельними ділянками, набуте іншими особами в установлених законодавством випадках станом на 1 січня 2002 р. [6]. У результаті прийняття Конституційним судом України такого рішення в Україні залишаються землі, якими на праві постійного користування володіють фізичні особи, фермерські господарства й інші юридичні особи, котрі законним шляхом набули право на землі та не порушують норми земельного законодавства. Однак питання переоформлення права довічного успадкованого володіння та права постійного користування земельними ділянками, наданими громадянам України – членам фермерських господарств для ведення селянського (фермерського) господарства площею до 50 га ріллі, залишається неврегульованим, адже відповідно до чинного

законодавства безоплатно приватизувати можна лише земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради [7].

Наразі суб'єктами законодавчої ініціативи запропоновано два альтернативні підходи до вирішення цього питання. Перший полягає в тому, що громадянам надається право (а не покладається обов'язок, як це було передбачено п. 6 Перехідних положень ЗК України) переоформити у власність земельну ділянку в межах земельної частки (паю), а інші земельні ділянки набути в довгострокову оренду [8]. Проте в разі такого переоформлення на фермерів буде покладений додатковий обов'язок сплатити орендну плату за такі землі з урахуванням щорічної індексації [9].

Другий підхід передбачає безоплатну передачу у власність відповідних земельних ділянок громадянам України – членам фермерських господарств [10]. Вважаємо запропонований варіант більш оптимальним і ефективним, адже набуття права власності на землю забезпечить сталість користування сільськогосподарськими землями, фермери отримають додаткові ресурси для залучення нових інвестицій у розвиток сільського господарства, отримані у власність земельні ділянки можна буде спадкувати. Такі кроки матимуть позитивні наслідки для розвитку малого та середнього фермерства, підвищення зайнятості сільського населення, сприятимуть економічному та соціальному розвитку сільських територій [11].

Зволікання з переоформленням права постійного користування, наприклад, у право власності, призведе до того, що особи в майбутньому втратять права на такі земельні ділянки, адже на відміну від права власності, права оренди й емпфітевзису право постійного користування земельною ділянкою не успадковується. Оскільки право постійного користування земельною ділянкою не передбачає можливості користувача земельної ділянки розпоряджатися нею, то відповідно спадкоємці не мають права успадкувати її за заповітом або за законом.

Про законодавчу прогалину в правовому регулюванні питання спадкування права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянського (фермерського) господарства, говорить М.Я. Вашишин, яка пропонує в законодавчому порядку передбачити, що в разі смерті голови селянського (фермерського) господарства – суб'єкта права постійного користування землею це право переходить до правонаступника голови – члена селянського (фермерського) господарства, родича померлого, який має намір продовжувати вести господарство і здатний його очолити. У разі відсутності правонаступника, який є членом селянського (фермерського) господарства, пропонується, щоб право постійного користування землею успадковувалося іншим родичем, який виявив бажання стати членом селянського (фермерського) господарства й може стати його головою [12, с. 106]. Проте ця прогалина не була врегульована ЗК України від

18 грудня 1990 р. Водночас ще більше проблем із визначенням правової долі земельної ділянки, наданої на праві постійного користування особі для ведення селянського (фермерського) господарства, з'явилося з прийняттям чинного ЗК України. І досі зазначена проблема залишається законодавчо не вирішеною.

Верховний суд України у справі за № 6-2329цс16 висловив свою правову позицію щодо спадкування права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянського (фермерського) господарства. Предметом спору було визнання за спадкоємцями права власності на цілісний майновий комплекс селянського (фермерського) господарства, визнання права власності, визнання права засновника, права постійного користування земельними ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства в порядку спадкування за законом. До спадкового майна належали земельні ділянки, одна з яких була надана спадкодавцю в 1992 р. на праві постійного користування для створення селянського (фермерського) господарства, а інша – в 1999 р. на праві постійного користування селянському (фермерському) господарству для ведення фермерського господарства. Постановою Верховного суду України скасовано рішення першої й апеляційної інстанцій і ухвалу касаційного суду в частині задоволення позовних вимог про визнання за спадкоємцем у порядку спадкування за законом права на постійне користування зазначеними земельними ділянками, яке виникло в особи на підставі державного акта на право користування земельною ділянкою, не входить до складу спадщини й припиняється зі смертю особи, якій належало таке право [13].

На нашу думку, право постійного користування земельною ділянкою, яка надана в 1999 р. саме фермерському господарству, взагалі не повинне входити до спадкової маси засновника (голови) фермерського господарства як окремий об'єкт, а має входити до спадкової маси як складова частина цілісного майнового комплексу, адже право користування такою ділянкою надане саме фермерському господарству, а не фізичній особі – спадкодавцю, і воно зберігається впродовж усього періоду існування юридичної особи.

Інша ситуація – із земельною ділянкою, яка була надана в 1992 р. на праві постійного користування спадкодавцю для створення селянського (фермерського) господарства. Із метою збереження земель для здійснення господарської діяльності після смерті власника – голови селянського (фермерського) господарства землі повинні залишатися в користуванні такого господарства, яке може оформити право власності на вказану земельну ділянку. У разі припинення фермерського господарства після смерті його засновника (голови) права на такі землі повинні переходити до членів фермерського господарства. Якщо інші члени фермерського господарства відсутні, то землі залишаються в державній чи комунальній власності, а право постійного користування ними припиняється.

Якщо спадкоємець успадкував нерухоме майно, яке розташоване на земельній ділянці, наданій спадкодавцю на праві постійного користування для ведення фермерського господарства, то спадкоємець може звернутися до відповідного органу, до компетенції якого належить розпорядження землями державної чи комунальної власності, із заявою про надання йому земельної ділянки під успадкуванням нерухомим майном у власність чи користування.

Ураховуючи вищенаведену правову позицію Верховного суду України у справі за № 6-2329цс16 і неможливість для громадян у судовому порядку реалізувати свої права на землі фермерських господарств, був розроблений проект Закону України «Про внесення змін до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо першочергового права громадян України – спадкоємців осіб, які мали в постійному користуванні земельні ділянки, на оренду такої землі» № 6594 від 20 червня 2017 р. щодо доповнення Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України п. 6-1, яким буде закріплене першочергове право громадян України – спадкоємців осіб, які мали в постійному користуванні земельні ділянки, на укладання договору оренди щодо такої земельної ділянки без проведення земельних торгів [14]. Цей законопроект розроблений із метою правового забезпечення реалізації прав на земельні ділянки, які були надані в постійне користування саме для ведення фермерського господарства, і порядку їх переоформлення після смерті особи, яка таку землю отримала [15].

Ще одним кроком на шляху до врегулювання питання успадкування права постійного користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, наданою до 1 січня 2002 р. у постійне користування громадянам для ведення селянського (фермерського) господарства, є розроблений проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо успадкування постійного користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення» № 6162 від 6 березня 2017 р. Цим законопроектом передбачається реалізувати можливість успадкування зазначених земель із метою забезпечення сталого розвитку фермерського господарства, зменшення адміністративного тиску на фермерів щодо переоформлення права постійного користування землею, забезпечення спадковості фермерської діяльності, оскільки спадкоємці членів фермерського господарства отримують більше прав на спадкування частки майна у фермерському господарстві [16]. Запровадження спадкового характеру права постійного користування землею, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, робить це право землекористування подібним до права довічного успадкованого володіння землею, яке існувало до 1992 р.

Наразі особа, яка продовжує користуватися земельною ділянкою після смерті особи, якій була надана земельна ділянка на праві постійного користування, і не вчиняє дій, спрямованих на набуття прав на земельну ділянку,

буде винна в порушенні строків повернення тимчасово зайнятих земель, відповідальність за що передбачено ст. 54 Кодексу України про адміністративні правопорушення. А якщо особа вчинила всі необхідні дії щодо оформлення прав на земельну ділянку, то юридична відповідальність за тимчасове зайняття землі взагалі не повинна наставати [17, с. 192–193].

Також виникає питання про юридичну долю права постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства, у разі перетворення фермерського господарства в іншу організаційно-правову форму, наприклад, у товариство з обмеженою відповідальністю. У судовій практиці є два підходи до вирішення цього питання. Перший із них полягає в тому, що реорганізація юридичної особи є одним із видів її припинення, а припинення юридичної особи є підставою для припинення права користування земельною ділянкою. Така правова позиція викладена в постанові Вищого господарського суду України від 7 жовтня 2008 р. у справі № 31/102 [18].

Другий підхід ґрунтується на тому, що відповідно до положень ч. 2 ст. 108 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. у разі перетворення до нової юридичної особи переходить усе майно, усі права й обов'язки попередньої юридичної особи. Отже, можна дійти висновку, що до юридичної особи, яка є правонаступником, переходить і право постійного користування землею, яке виникло на законних підставах у юридичної особи, яка реорганізувалася. Важливим моментом є те, що право постійного землекористування зберігається за юридичними особами, які на законних підставах отримали землю в постійне користування, оформили таке право й отримали державний акт на право постійного користування до 2002 р. Із прийняттям чинного ЗК України і внесенням змін до правового регулювання права постійного землекористування особа може лише оформити право оренди чи право власності на відповідну земельну ділянку.

Висновки

Із метою вирішення питань переоформлення та спадкування прав постійного користування земельними ділянками, наданими для створення та ведення фермерського господарства, забезпечення збереження фермерськими господарствами земель, які необхідні для здійснення господарської діяльності, зменшення витрат на переоформлення та реалізацію прав на землю, пропонуємо законодавчо закріпити необмежене в часі право фермерських господарств, їх засновників і членів на безоплатну приватизацію цих земельних ділянок без їх поділу. У разі перетворення фермерського господарства до нової юридичної особи переходять права постійного користування земельними ділянками з подальшою можливістю безоплатної приватизації цих земель. У будь-якому разі особи повинні мати законодавчі гарантії своїх прав на землі, які надані для створення та ведення фермерського господарства.

Список використаних джерел:

1. Рішення Конституційного суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>.
2. Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98.
3. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 6 жовтня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 2. – Ст. 25.
4. Кулинич П.Ф. Право постійного землекористування: для кого воно постійне/ П.Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1717>.
5. Рішення Конституційного суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>.
6. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>.
7. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61303.
8. Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо переоформлення деяких прав на землю, набутих до набрання чинності Земельним кодексом України» № 6148 від 28 лютого 2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61252.
9. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61303.
10. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» 6148-1 від 7 березня 2017 р. Електронний ресурс. – [Режим доступу]: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61303.
11. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61303.

12. Ващишин М.Я. Земельні правовідносини в селянських (фермерських) господарствах: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М.Я. Ващишин ; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Л., 2000. – 193 с.

13. Постанова Верховного Суду України від 5 жовтня 2016 р. у справі № 6-2329 цс16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/ECE4145B6D3CC85AC225804A0051AFA3>.

14. Проект Закону України «Про внесення змін до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо першочергового права громадян України – спадкоємців осіб, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, на оренду такої землі» № 6594 від 20 червня 2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62054.

15. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо першочергового права громадян

України – спадкоємців осіб, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, на оренду такої землі» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62054.

16. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо успадкування права постійного користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61295.

17. Мовчан Р.О. Щодо перспектив удосконалення законодавчого регулювання відносин у сфері постійного користування земельною ділянкою/ Р.О. Мовчан // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка. – 2012. – № 3. – С. 188–194.

18. Постанова Вищого господарського суду України від 07 жовтня 2008 р. у справі № 31/102 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/docs/28_2024342.html.

В статье выясняется правовая судьба земельных участков, предоставленных лицам на праве постоянного пользования для создания и ведения фермерского хозяйства, анализируется возможность переоформления, наследования права постоянного сельскохозяйственного землепользования, а также перехода права постоянного пользования землей в случае изменения организационно-правовой формы фермерского хозяйства.

Ключевые слова: право постоянного пользования землей, земли сельскохозяйственного назначения, фермерское хозяйство, наследование права постоянного пользования землей, переоформление права постоянного пользования землей, прекращение права постоянного пользования землей.

The article reveals the issues of the legal fate of land plots granted to individuals on a permanent basis for the creation and management of a farm. The article analyzes the possibility of re-registration, inheritance of the right to permanent agricultural land use, and the transfer of the right to permanent use of land in the event of a change in the organizational and legal form of the farm.

Key words: right of permanent land use, agricultural land, farm, inheritance of the right of permanent land use, re-registration of the right of permanent land use, termination of the right of permanent land use.

