



**Юрченко Еліна Станіславівна,**  
аспірант кафедри земельного та аграрного права  
юридичного факультету,  
Київський національний університет  
імені Тараса Шевченка, Україна, м. Київ  
e-mail: ellina\_yurchenko@ukr.net

doi: 10.21564/2414–990x.141.129193  
УДК 349.414

## НАБУТТЯ ПРАВА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ПРИ УКЛАДАННІ УГОД ЗІ ЗЛИТТЯ ТА ПОГЛИНАННЯ В АГРОБІЗНЕСІ

*Розглянуто сучасний стан ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні, визначено основні фактори, що впливають на сповільнення розвитку ринку землі. Наведено правові моделі придбання права сільськогосподарського землекористування при злитті та поглинанні в агробізнесі. Обґрунтовано необхідність законодавчого врегулювання можливості продажу права сільськогосподарського землекористування.*

**Ключові слова:** право сільськогосподарського землекористування; купівля-продаж права сільськогосподарського землекористування; злиття та поглинання в агробізнесі.

*Юрченко Э. С.,* аспірант кафедри земельного и аграрного права юридического факультета, Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Украина, г. Киев.  
e-mail : ellina\_yurchenko@ukr.net

**Приобретение права сельскохозяйственного землепользования при заключении сделок по слиянию и поглощению в агробизнесе**

*Рассматривается современное состояние рынка права сельскохозяйственного землепользования в Украине, определяются основные факторы, которые влияют на замедление развития рынка земли. Приведены модели приобретения права сельскохозяйственного землепользования при слиянии и поглощении в агробизнесе. Обосновывается необходимость законодательного урегулирования возможности продажи права сельскохозяйственного землепользования.*

**Ключевые слова:** право сельскохозяйственного землепользования; купля-продажа права сельскохозяйственного землепользования; слияния и поглощения в агробизнесе.

**Вступ.** На сучасному етапі в Україні активно розвивається сільське господарство, особливо галузь рослинництва. Станом на 2016 р. зареєстровано більше 46,5 тисяч сільськогосподарських підприємств, у володінні та користуванні яких знаходиться майже 36,5 млн га сільськогосподарських угідь,

з яких 27 млн га використовувались для вирощування сільськогосподарських культур [1].

Суб'єкти аграрного господарювання зацікавлені у консолідації сільськогосподарських земель та збільшенні обсягів оброблюваних масивів. З метою консолідації земель підприємства здійснюють обмін правами користування земельними ділянками у межах одного земельного масиву чи таких, що знаходяться поруч. З метою збільшення обсягів оброблюваних масивів підприємства вступають у земельні правовідносини щодо набуття права сільськогосподарського землекористування шляхом укладання договорів оренди землі, суборенди землі, емфітевзису. Але часто середні та великі сільськогосподарські підприємства, наприклад, агрохолдинги, зацікавлені у значному збільшенні обсягів оброблювальних сільськогосподарських угідь, тому вони укладають угоди зі злиття та поглинання (Mergers & Acquisitions), набуваючи права на інші сільськогосподарські підприємства, а також їх нерухоме майно, засоби виробництва, а головне – сільськогосподарські землі та права на них.

Угоди зі злиття та поглинання в агробізнесі мають свої особливості та значно відрізняються від укладання подібних угод в інших сферах господарювання. Як правило, злиття та поглинання в агробізнесі відбуваються шляхом укладання договорів купівлі-продажу «земельного банку», корпоративних прав або єдиного майнового комплексу. Також специфіка таких угод пов'язана з тим, що покупець не може набути у власність деякі види земель сільськогосподарського призначення, що пов'язано із дією мораторію (п. 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р.). На такі земельні ділянки особа може набути лише права користування. З цих причин переважна більшість сільськогосподарських земель належать підприємствам на праві користування, а відповідно до чинного в Україні законодавства особи не можуть продавати свої права землекористування, а тільки передавати земельні ділянки у вторинне землекористування, наприклад, суборенду. Щодо передачі у вторинне користування права емфітевзису та права постійного користування сільськогосподарськими землями, то в законодавстві чітко не визначено можливості укладання таких угод.

Ринок землі складається з двох самостійних елементів: ринку земельних ділянок (набуття їх у власність) та ринку оренди земель (набуття на них права тимчасового користування) [2, с. 150]. Таким чином, у сучасних умовах обмеженого ринку права власності на землю сільськогосподарського призначення фактично існує ринок права сільськогосподарського землекористування, який, як і ринок права власності на сільськогосподарські землі, розвивається в обмеженому правовому полі та переважно є «сірим». Суб'єкти аграрного підприємництва можуть набувати лише первинне право сільськогосподарського землекористування, деякі права можуть набуватись у вторинне користування, а відчужувати право власності на право сільськогосподарського землекористування зазначені суб'єкти зовсім не можуть. Хоча в ч. 5 ст. 93, ч. 1, 4 ст. 124 Земельного кодексу України є згадка про договір купівлі-продажу

права оренди земельної ділянки та відчуження права оренди землі, на думку А. М. Мірошніченка (А. М. Miroshnychenko) та Р. І. Марусенка (R. I. Marusenko), вони некоректні, бо виникли у результаті невдалих редакцій статей [3]. Тобто права сільськогосподарського землекористування не можуть бути предметом купівлі-продажу та банківської застави, внаслідок чого сільськогосподарські підприємства позбавлені можливості отримувати банківські кредити і залучати додаткові інвестиції.

Існування в Україні «сірого» ринку права сільськогосподарського землекористування призводить до того, що власники земельних ділянок можуть не знати, хто є фактичним користувачем їх ділянок. Інформація Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не відповідає фактичним даним про вторинне користування сільськогосподарськими землями, адже всі права, що виникають на підставі «сірих» договорів, не реєструються в Державному реєстрі.

Незважаючи на таку правову прогалину в регулюванні набуття та реалізації прав сільськогосподарського землекористування, аграрні підприємства намагаються діяти в рамках правового поля й укласти угоди зі злиття та поглинання, не порушуючи норми матеріального права.

**Аналіз літературних даних.** Різні аспекти набуття та реалізації права сільськогосподарського землекористування були предметом дослідження представників земельно-правової доктрини, зокрема Г. М. Беженар (H. M. Bezhenar), О. В. Глової (O. V. Hlotova), К. О. Дремлюги (K. O. Dremliuha), Н. В. Ільків (N. V. Ilkiv), І. І. Каракаша (I. I. Karakash), Т. О. Коваленко (T. O. Kovalenko), П. Ф. Кулинич (P. F. Kulynych), А. М. Мірошніченка (A. M. Miroshnychenko), В. В. Носіка (V. V. Nosik), Т. Є. Харитонові (T. Ye. Kharytonova) та представників цивільно-правової доктрини – О. В. Дзери (O. V. Dzera), О. І. Сліпченко (O. I. Slipchenko) та інших учених.

**Мета публікації** – встановити й проаналізувати сучасні правові способи набуття прав сільськогосподарського землекористування при укладанні угод із злиття та поглинання, визначити можливі моделі правового регулювання обігу права сільськогосподарського землекористування та запобігання формуванню «сірого» ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Вклад основного матеріалу.** У 2017 р. угоди зі злиття і поглинання в сільському господарстві склали 11 % від загальної кількості таких угод в усіх галузях господарства і посіли друге місце серед усіх галузей [4], що свідчить про стрімкий процес укрупнення аграрних підприємств. Угоди зі злиття та поглинання в агробізнесі насамперед укладаються з метою збільшення площі сільськогосподарських земель, які придатні для обробітки, а також з метою набуття речових прав на нерухоме майно, сільськогосподарську техніку, засоби виробництва та інше майно, а також права, які можуть належати юридичній особі, яка приєднується чи поглинається покупцем.

Існує декілька юридично можливих способів набуття права сільськогосподарського призначення при укладанні угод зі злиття та поглинання в агробізнесі.

Перший спосіб полягає в укладанні договорів оренди землі та емфітевзису, предметом яких є право користування земельними ділянками, які належать орендодавцеві на праві власності. Щодо земельних ділянок, які належать на праві оренди, укладаються договори суборенди землі, проте це можливо за умови, якщо в договорі оренди землі закріплено право орендаря на передачу земельних ділянок в суборенду (ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р.). У разі, якщо умовами договору оренди землі не передбачено таке право орендаря, потрібно отримати письмову згоду власника земельної ділянки на передачу земельної ділянки в суборенду. Це призводить до додаткових ризиків «втрати» площі земель, які передаються у суборенду, адже власники земельних ділянок з насторогою ставляться до зміни користувача земельної ділянки, тим більше на тих самих умовах, що й за чинним договором оренди землі (ч. 2 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»). У суборенду не можна передати права емфітевзису та права постійного користування землею, тому до набувача не перейдуть всі землі, які належать на правах користування первинному землекористувачу.

Другий спосіб набуття прав сільськогосподарського землекористування безпосередньо пов'язаний з укладанням договору купівлі-продажу корпоративних прав юридичної особи, тобто з угодами злиття і поглинання. За передавальним актом до нової юридичної особи будуть переходити все майно і права, що належать юридичній особі, яка поглинається, у тому числі й права сільськогосподарського землекористування, проте тільки на ті землі, права на які належать юридичній особі (ч. 2 ст. 107 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р.). На решту земель, права на які належать засновникам та/або учасникам (членам) юридичної особи, права будуть набуватися за окремими договорами, від яких буде залежати від виду права на землю.

В агробізнесі існують певні особливості при відчуженні корпоративних прав фермерського господарства, що пов'язано із особливостями його організаційно-правової форми. Так, відповідно до ч. 2 ст. 1, ст. 3 Закону України «Про фермерські господарства» від 19 червня 2003 р. засновниками та членами фермерських господарств можуть бути тільки родичі та члени сім'ї. Тому для того, щоб відчужити корпоративні права фермерського господарства, третій стороні, яка не є членом сім'ї, потрібно перетворити його у господарське товариство. У разі перетворення до нової юридичної особи переходить усе майно, а також усі права та обов'язки попередньої юридичної особи (ч. 2 ст. 108 ЦК України). Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення (ч. 4 ст. 16 Закону України «Про оренду землі»). Тому сторони не повинні переоформляти договори оренди землі та нести додаткові витрати при перетворенні фермерського господарства і в подальшому при відчуженні корпоративних прав господарського товариства.

Третім способом збільшення площі оброблюваних сільськогосподарських земель є укладання угоди купівлі-продажу прав користування сільськогоспо-

дарськими землями. Законодавством прямо не передбачена така можливість, проте, не зважаючи на законодавчу прогалину в регулюванні відчуження права сільськогосподарського землекористування, на практиці укладання угод купівлі-продажу прав користування сільськогосподарськими землями є одним з основних видів угод щодо набуття прав користування великими масивами сільськогосподарських земель. Порядок укладання таких угод є тривалим та складним і включає декілька етапів.

На першому етапі сторони укладають меморандум або угоду про наміри купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. У такому меморандумі або угоді про наміри зазначаються істотні умови майбутньої угоди з купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування (основного договору), а саме:

- а) площа земельних масивів, права користування якими будуть відчужуватись, місце розташування земель та кадастрові номери земельних ділянок;
- б) строк, на який набувається право землекористування (наприклад, не може перевищувати строк, який встановлений договорами оренди землі та емфітевзису);
- в) ціна набуття права землекористування.

Також зазначаються інші умови, які стосуються процедурних питань: строки та етапи проведення юридичного, фінансового та бухгалтерського аудитів; момент укладання основного договору; права на незібраний врожай на земельних ділянках, права користування якими передаються; етапи проведення необхідних дій перед укладанням основного договору та інші.

Основний договір укладається в момент укладання орендарем (землекористувачем) додаткових угод про припинення договорів оренди землі (емфітевзису) і укладанням договорів оренди землі (емфітевзису) з набувачем, та проведенням державної реєстрації припинення та реєстрацією виникнення прав користування землею. Укладання угод щодо користування сільськогосподарськими землями із власниками земельних ділянок має свої практичні ризики, адже додаткові юридичні дії із правами на земельні ділянки, зміна суб'єкта користування викликають занепокоєння та недовіру у власників земельних ділянок, які переважно є жителями сільської місцевості. А це може призвести до подальшої втрати орендарями прав на землю та ставить під загрозу виконання угоди про наміри щодо площі земельного масиву, права користування яким переходять.

Якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти договір оренди землі чи емфітевзису з новим землекористувачем, то сторони угоди про наміри можуть укласти щодо таких земель договір інвестування, договір про спільну діяльність або договір про обробіток землі. Проте зазначені угоди є поза правовим полем і вважаються «сірими» угодами, адже формують «сірий» ринок земель. Адже права сільськогосподарського землекористування, які повинні виникнути за такими договорами, не можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, тому юридично у набувача не виникає

прав на землю (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р.).

З вищевикладеного вбачається, що в даний час на практиці використовується громіздка юридична конструкція купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, у результаті чого угоди мають ускладнений порядок укладання та реалізації. Фактично існують цивільні відносини з обігу права сільськогосподарського землекористування, але такі правовідносини не врегульовані законодавством, що, на нашу думку, гальмує розвиток ринку права сільськогосподарського землекористування та заважає ефективному розподілу сільськогосподарських земель. Зазначене обумовлює необхідність в усуненні прогалини у законодавстві щодо можливості купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. З цією метою варто передбачити право землекористувача відчужувати права користування земельними ділянками шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, відповідно до якого буде здійснюватися реєстрація переходу речових прав на землю до нової особи. Укладання таких угод можливе лише за наявності згоди власників земельних ділянок, що захищає їх суб'єктивні права на земельні ділянки. При цьому з власниками земельних ділянок не потрібно буде укладати додаткові угоди про припинення договорів оренди землі (емфітевзису) та підписання договорів оренди землі (емфітевзису) з новими користувачами.

Може здатися, що практичної необхідності в укладанні договорів купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування немає і сторони можуть використовувати договори суборенди землі. Щоб з'ясувати це питання, розглянемо відмінні ознаки цих двох видів угод, а саме:

1) об'єктом договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування можуть бути всі види права сільськогосподарського землекористування, а об'єктом договору суборенди лише право оренди землі;

2) за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування покупець набуває первинне право сільськогосподарського землекористування, а за договором суборенди землі суборендар набуває вторинне право землекористування, похідне від права оренди;

3) за договором купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування сплачується ціна набуття права користування землею, а за договором суборенди землі – суборендна плата.

Беручи до уваги ці відмінні ознаки, можна дійти висновку, що вищевказані угоди мають різну юридичну природу і за ними виникають різні права сільськогосподарського землекористування.

Четвертим способом придбання прав на користування землями сільськогосподарського призначення є купівля-продаж сільськогосподарського підприємства як єдиного майнового комплексу. Складовою єдиного майнового комплексу є земельні ділянки та права, в тому числі права сільськогосподарського землекористування (ч. 2 ст. 191 ЦК України). Так, у складі сільськогоспо-



дарського підприємства можуть перебувати несільськогосподарські угіддя під господарськими будівлями, спорудами, дворами тощо, а також сільськогосподарські угіддя, які необхідні для провадження господарської діяльності. Тому під час придбання єдиного майнового комплексу до набувача переходять земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які належать підприємству на праві власності, оренди чи постійного користування. Право слідування земельної ділянки, яке перебуває на праві користування, під час придбання майна, яке на ній розміщене, передбачене ч. 2 ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України та ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі».

**Висновки.** Землі сільськогосподарського призначення є основним засобом виробництва у сільському господарстві України. Основною метою укладання угод зі злиття та поглинання в агросфері нині є збільшення площ оброблювальних сільськогосподарських земель шляхом набуття права сільськогосподарського землекористування. Сучасний український ринок права сільськогосподарського землекористування перебуває в обмеженому правовому полі, адже законодавством не врегульовано питання купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування, що в свою чергу надало б можливості фермерам та іншим суб'єктам агробізнесу консолідувати землі, заставляти права на землю і залучати додаткові інвестиції в сільськогосподарське виробництво. З метою створення умов для розвитку ринку земель в Україні необхідно законодавчо закріпити право всіх зацікавлених осіб на відчуження та придбання права користування землею шляхом укладання договору купівлі-продажу права сільськогосподарського землекористування. На підставі такого договору буде проводитись державна реєстрація переходу речових прав на землю до іншої особи. З метою захисту прав власників земельних ділянок, укладання договорів купівлі-продажу права користування землею буде можливим лише за наявності їх згоди. На нашу думку, існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість фермерам і іншим суб'єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення «земельного банку» законним шляхом, а також сприятиме «виходу з тіні» відносин у сфері сільськогосподарського землекористування.

#### **Список літератури:**

1. Сільське господарство України 2016 : статистичний збірник. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 27.03.2018).
2. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні / ред. В. І. Семчик. Київ : Юридична думка, 2006. 264 с.
3. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ : Алерта; Центр учбової літератури, 2011. 520 с.
4. ТОП-5 знакових М&А угод у 2017 році в Україні. URL: <http://www.ey.com/ua/uk/newsroom/pr-activities/articles/ey-article-yaroslav-balaba-10-january-2018> (дата звернення: 29.03.2018).

**References:**

1. Silske gospodarstvo Ukrainy 2016: statystychnyi zbirnyk. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
2. Semchyk, V.I. et al. (2006). Orhanizatsiino-pravovi zasady rozvytku ahrarynoho i zemelnoho rynkiv v Ukraini. In-t derzhavy i prava im. V. M. Koretskoho NAN Ukrainy. Kyiv: Yurydychna dumka [in Ukrainian].
3. Miroshnychenko, A.M., Marusenko, R.I. (2011). Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy. Kyiv: Alerta; Tsentri uchbovoi literatury [in Ukrainian].
4. TOP-5 znakovykh M&A uhod u 2017 rotsi v Ukraini. URL: <http://www.ey.com/ua/uk/newsroom/pr-activities/articles/ey-article-yaroslav-balaba-10-january-2018>.

**Yurchenko E.**, Post-graduate Student of the Department of Land and Agricultural Law Faculty of Law Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ukraine, Kyiv.  
e-mail : [ellina\\_yurchenko@ukr.net](mailto:ellina_yurchenko@ukr.net)

**The Purchasing the Right of the Agricultural Land Use at Mergers and Acquisitions in Agribusiness**

*In the article, the author considers the current state of the market of agricultural land use rights in Ukraine and defines the main factors that influence the slowdown of land market development. Today in fact there is a market of agricultural land use rights, which is developing a limited legal framework, is “gray”. This leads to the fact that owners of land may not know who are the actual users of their land. Nevertheless land users trying to act within the legal framework so without violating the law.*

*In the article, the author leads the main ways of acquiring the right of agricultural land use at mergers and acquisitions in agribusiness. Agreement of mergers and acquisitions in agribusiness have their own characteristics and significantly different from concluding similar agreements in other areas of business. Often, agricultural enterprises, such as agroholdings, are interested in increasing the amount of cultivated agricultural land, so they conclude mergers and acquisitions agreements, acquiring rights to other agricultural enterprises, as well as their real estate, production facilities, agricultural land and rights to it. Mergers and acquisitions in agribusiness is through contracts of sale of land bank or corporate rights or single property complex.*

*In order to create the conditions for the development of the land market in Ukraine, the author substantiates the necessity of legislative regulation of the possibility of selling the right of agricultural land use. According to the author, the pluralism of the ways of acquiring the right of agricultural land use will enable land users to choose the most appropriate option for consolidation of land and increase the “land bank” by law, also facilitate “out of the shadows” of relations in agricultural land use.*

**Keywords:** the right of agricultural land use, the purchase of the right of agricultural land use, mergers and acquisitions in agribusiness.

*Надійшла до редакції 23.04.2018 р.*