



Корнієнко Ганна Сергіївна,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, Україна, м. Харків
e-mail: gannakor@ukr.net
ORCID 0000-0002-7062-1027

doi: 10.21564/2414–990x.148.193002
УДК 349.4

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Стаття присвячена правовому режиму земель фермерського господарства, які належать громадянам на праві постійного користування, механізму його переоформлення, проблемам відсутності права на спадкування таких земельних ділянок. Окреслено проблеми організаційно-правового характеру щодо участі фермерських господарств у купівлі земель сільськогосподарського призначення, які можуть з'явитися у зв'язку з прийняттям змін до ст. 130 Земельного кодексу України. Наголошено, що право викупу земельних ділянок, якими користуються на праві постійного користування, повинно бути як у фізичних осіб – засновників та членів фермерського господарства, так і фермерського господарства – господарюючого суб'єкта.

Ключові слова: фермерське господарство; право постійного користування; члени фермерського господарства; ринок земель сільськогосподарського призначення.

Корниенко А. С., кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры земельного и аграрного права, Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Украина, г. Харьков.

e-mail: gannakor@ukr.net ; ORCID 0000-0002-70621027

Отдельные вопросы правового обеспечения фермерского землепользования в условиях рынка земель

Статья посвящена правовому режиму земель фермерского хозяйства, принадлежащих гражданам на праве постоянного пользования, особенностям механизма его переоформления, коллизионным аспектам его регламентации, вследствие чего исключается право наследования таких земельных участков. Рассмотрен ряд проблем организационно-правового характера, что могут возникнуть у фермерских хозяйств при покупке земель сельскохозяйственного назначения в связи с принятием изменений в ст. 130 Земельного кодекса Украины. Подчеркивается, что право выкупа земельных участков, которыми пользуются на праве постоянного пользования, должно быть как у физических лиц – учредителей и членов фермерских хозяйств, так и фермерского хозяйства – хозяйствующего субъекта.

Ключевые слова: фермерские хозяйства; право постоянного пользования; члены фермерских хозяйств; рынок земель сельскохозяйственного назначения.

Вступ. Ефективність та життєздатність фермерських господарств доведена історичним досвідом європейських країн. Та й в Україні фермерство, яке запроваджене лише з 1991 р., стало не тільки, за твердженням професора О. О. Погрібного, «перспективною організаційно-правовою формою ведення сільського господарства» [1, с. 287], а й потужним виробничим ресурсом, що відіграє не останню роль у забезпеченні продовольчої програми країни¹. Стає все очевиднішим, що фермерські господарства є найактивнішими учасниками агробізнесу. Проте, незважаючи на вагомe значення фермерських господарств у житті країни – як для розвитку економіки, так і соціосфери, сьогодні, як ніколи раніше, гостро постало питання не тільки подальшого розвитку, а навіть існування фермерських господарств внаслідок відкриття ринку продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Об'єктивне розуміння сучасного стану та прогнозування перспектив розвитку фермерства неможливе без знань про виникнення та становлення його на території незалежної України. Отже, нагадаємо, що правовою основою для зародження фермерського руху став прийнятий 20 грудня 1991 р. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство», яким була надана можливість особам, які пройшли професійний конкурсний відбір, отримати земельні ділянки із земель державної або комунальної власності на праві постійного користування. Зазначимо, що розмір земельної ділянки не повинен був перевищувати 50 га ріллі та 100 га всіх земель [2].

Сьогодні на такому титулі користуються земельними ділянками тільки державні сільськогосподарські підприємства. Відповідно до земельного законодавства України право постійного користування землею визначається як безстрокове право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92 Земельного кодексу).

Держателями такого титулу виступають спеціальні суб'єкти, визначені положеннями ст. 92 чинного Земельного кодексу України, а саме відповідні юридичні особи, які в силу закону мають право набувати таке речове право (державні та комунальні підприємства, релігійні та організації осіб з інвалідністю, заклади освіти тощо). При цьому надання права постійного користування іншим категоріям суб'єктів не передбачено. Застосування п. 6 Перехідних положень Земельного кодексу України, де закріплено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть їх мати на такому праві, повинні були до 1 січня 2008 р. переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них, виявило певні труднощі. І навіть указівка на спосіб переоформлення – може здійснюватися шляхом викупу або шляхом безоплатної приватизації відповідно до положень

¹ За даними Державної служби статистики України, на 01.11.2019 р. зареєстровано 46679 фермерських господарств. Див.: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

статей 118, 128 Земельного кодексу України – не полегшили процедуру. До того ж, рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 за поданням 51 народного депутата визнано, що п. 6 Перехідних положень Земельного Кодексу не відповідає Конституції України [3].

Отже, переоформлення права постійного користування, яке виникло згідно з вимогами Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», не є обов'язковим. Користувач може вдатися до його реалізації за власним бажанням. При цьому слід зважати на те, що право постійного користування не може бути об'єктом спадкових відносин. У разі смерті фізичної особи, на яку виданий акт на право постійного користування земельною ділянкою, ця ділянка переходить у власність держави, а не спадкоємцям – членам фермерського господарства. Таким чином, постає питання, яке стосується подальшого існування фермерського господарства, якщо у його власності або власності його членів відсутні інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Тому члени фермерського господарства повинні бути зацікавлені у переоформленні права постійного користування земельною ділянкою на право власності. При переоформленні застосовується процедура безоплатної приватизації земельної ділянки. Кожен член фермерського господарства може отримати безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельну ділянку у розмірі земельної частки (паю). Члени фермерського господарства, які зацікавлені в такому переоформленні, повинні пройти всі етапи набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України [4, с. 137].

Аналіз літературних даних і постановка задачі дослідження. Важливі аспекти правового режиму земель фермерських господарств привертали увагу та ставали предметом вивчення відомих представників вітчизняної аграрно-правової науки, таких як О. О. Погрібний (О. О. Pohribnyi), П. Ф. Кулініч (P. F. Kulinich), В. Ю. Уркевич (V. Yu. Urkevych), М. В. Шульга (M. V. Shulha) та ін., однак вони з об'єктивних причин не могли розглядати такі питання з позицій майбутніх змін, пов'язаних із зняттям мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, яке заплановано на жовтень 2020 р. Земельна реформа в нашій країні триває багато років і вона передбачає проведення перерозподілу земель між суб'єктами права власності та прав користування земельними ділянками [5, с. 172]. Тож зараз, коли в Україні у прискореному режимі ведеться підготовка до відкриття ринку землі, безумовного поміркованого осмислення потребує правовий аспект земельних відносин, суб'єктом яких є фермерське господарство.

Метою статті є аналіз правового режиму земель фермерських господарств, дослідження проблеми права постійного користування земельними ділянками та можливості його переоформлення на інші титули в сучасних умовах з огляду на майбутнє прийняття змін до Земельного кодексу України.

Виклад основного матеріалу. Згідно з інформацією Державної служби статистики, в Україні більш ніж 3,2 млн га усіх сільськогосподарських угідь перебувають у користуванні осіб на підставі права постійного користування

земельною ділянкою [6]. Такі дані говорять про те, що особи, які мають земельні ділянки на праві постійного користування, масово не переоформлюють його на право власності. На це існують певні причини.

По-перше, особи, які займаються веденням фермерського господарства, мають низьку правосвідомість та інформаційну забезпеченість стосовно наслідків не переоформлення права постійного користування на право власності.

По-друге, через складність механізму переоформлення права постійного користування земельною ділянкою, наданою для створення фермерського господарства, на право власності для членів фермерського господарства. Потрібно проходити довготривалу процедуру безоплатної приватизації відповідно до вимог ст. 118 Земельного кодексу. Механізм переоформлення настільки складний та довготривалий, що особи, які займаються веденням фермерського господарства, просто не мають ні часу, ні бажання цим займатися.

По-третє, на практиці спостерігається тенденція відмов у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки як органами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, так і радами об'єднаних територіальних громад.

У разі неналежного оформлення земельної ділянки з права постійного користування на право власності у осіб, які займаються веденням фермерського господарства, а також у самого господарства може виникнути низка правових проблем. До того ж, як свідчить практика, непоодинокі випадки, коли через недостовірні дані земельного кадастру про користувачів та власників виникають проблеми з появою нових осіб з правом власності на земельну ділянку або правом користування нею, незважаючи на те, що на таку земельну ділянку вже виданий державний акт на право постійного користування на ім'я засновника фермерського господарства.

Значна частина фермерських господарств в Україні заснована в період з 1991 по 2003 р., тобто до прийняття нової редакції Земельного кодексу та Закону «Про фермерське господарство». Отже, такі господарства виникали на земельних площах, отриманих фізичними особами, які в подальшому створювали юридичні особи. В силу законодавчих обмежень право постійного користування не може бути відчужено землекористувачем іншим особам, у тому числі не може бути внесено до складеного капіталу. Тож цілком прогнозовано такі фермерські господарства стикаються із проблемами утримання такого активу, зокрема, у разі смерті фізичної особи – набувача землі, а також у разі виходу засновника з числа членів фермерського господарства.

Зауважимо, що Верховний Суд України у висновках неодноразово наголошував, що землі, які перебували у постійному користуванні громадян, не успадковуються. Зокрема, згідно з правовою позицією, висловленою у справі № 6-3113цс15, право користування, яке виникло в особи лише на підставі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою без укладення договору про право користування земельною ділянкою із власником землі, припиняється разом зі смертю особи, якій належало таке право, і не входить до складу спадщини.

Відсутність механізму успадкування земельної ділянки, яка була отримана на праві постійного користування для створення і ведення фермерського господарства, навіть при тому, що вона знаходиться у фактичному користуванні фермерського господарства – юридичної особи, суб'єкта господарювання, від наявності якої (ділянки) залежить подальше його існування, є прогалиною законодавства, яку треба усунути.

13 листопада 2019 р. Верховна Рада України проголосувала в першому читанні за проєкт закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який був рекомендований профільним комітетом парламенту. У законопроєкті пропонується внести зміни до розділу Х «Перехідних положень» Земельного кодексу, а саме доповнити розділ пунктом 6-1 такого змісту:

«6-1. Громадяни, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до 5 років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів» [7].

На наш погляд, такі зміни у законодавстві мають як позитивні наслідки, так і негативні. Позитивним є те, що особам надається можливість переоформити право постійного користування на право власності шляхом викупу таких земельних ділянок. Разом із тим незрозуміло, чи залишається можливість скористатися механізмом безоплатної приватизації для членів фермерського господарства відповідно до вимог ст. 118 Земельного кодексу.

До громадян, що займаються веденням фермерського господарства та не змогли переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності, буде застосований, як убачається, дискримінаційний підхід, що проявляється у створюваній законом неможливості отримання землі безоплатно. Наведений підхід може суттєво похитнути фінансове становище цих громадян. До того ж проєкт, закріплюючи право громадян на викуп земельних ділянок, не містить жодних норм, які дозволяють це робити фермерським господарствам. Важливо, на нашу думку, внести ясність, кому уряд обіцяє підтримку щодо пільгового кредитування – фермерським господарствам – господарюючим суб'єктам чи фізичним особам – особам, які займаються веденням фермерського господарства та використовують земельні ділянки на праві постійного користування або є його членами [8]. Вбачається, що доцільно у такій ситуації передбачити пільги як для фермерського господарства, так і для осіб, які займаються його веденням (засновників та членів), на викуп земельної ділянки.

У разі прийняття змін до ст. 130 Земельного кодексу України, що містяться у проєкті, фермерські господарства можуть стикнутися з проблемами, які негативно вплинуть не тільки на їх діяльність, а й на саме їх існування, є такі:

1) відсутність грошових коштів, необхідних для викупу земельних ділянок, які використовуються ними на праві постійного користування;

2) відсутність належної та гарантованої державної підтримки щодо пільгового кредитування як фермерських господарств, так і їх членів;

3) земельні ділянки будуть продаватися за нормативною грошовою оцінкою, а не за експертною, яка є найбільш актуальною та обґрунтованою;

4) залишається не врегульованим механізм захисту фермерських господарств, які виплатили орендну плату орендодавцям за орендовані земельні ділянки наперед на багато років, якщо з відкриттям ринку землі власники виявлять бажання їх продати. Слід також звернути увагу, що у разі виплати орендної плати наперед фермерське господарство як юридична особа автоматично сплатило всі обов'язкові податкові платежі та збори за весь період дії договору оренди.

Щоб уникнути цих (і не тільки цих) проблем, фермерські господарства будуть намагатися реалізувати вироблену сільськогосподарську продукцію за вищими цінами для збільшення власного доходу, що в кінцевому рахунку призведе до зростання цін на харчову продукцію для населення країни. Усі суб'єкти агробізнесу, у тому числі й фермерські господарства, будуть вимушені відмовлятися від придбання якісного насіннєвого матеріалу, засобів захисту рослин, добрив та нової сільськогосподарської техніки і устаткування з метою акумуляції коштів на придбання земель сільськогосподарського призначення. Через це виникне загроза існуванню вітчизняних агропромислових підприємств, що у свою чергу спричинить низку негативних наслідків як економічного, так і соціального характеру.

Висновки. Отже, у разі прийняття змін до ст. 130 Земельного кодексу України фермерські господарства стикнуться з низкою проблем щодо набуття права власності на земельні ділянки, які вони мають у користуванні. Варто передбачити спеціальний механізм фінансування та надання пільг для фермерського господарства і для осіб, які займаються його веденням (засновників та членів), на викуп земельної ділянки. Слід визначитися з оцінкою земель, які потрібно буде викупати фермерським господарствам, щоб вона була актуальною та обґрунтованою.

Список літератури

1. Аграрне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного. Київ : Істина, 2006. 448 с.
2. Про селянське (фермерське) господарство : Закон України від 20.12.1991 р. № 2009-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 14. Ст. 186.
3. Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05> (дата звернення 23.01.2020).
4. Корнієнко Г. С. Правове регулювання набуття права власності на земельні ділянки для ведення фермерського господарства в Україні. *Проблеми законності*. 2017. Вип. 139. С. 134–143.
5. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використанні земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. Київ : Логос, 2011. 688 с.
6. Особливості права постійного користування землею фермерськими господарствами. URL: <https://agroexpert.ua/osoblyvosti-prava-postijnoho-korystuvannia-zemleiu-fermerskymy-hospodarstvamy/> (дата звернення 23.01.2020).

7. Проект закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2178-10&skl=10 (дата звернення 23.01.2020).

8. Гончарук: Ринок землі запрацює з 1 жовтня 2020 року. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/news-honcharuk/30172740.html> (дата звернення 23.01.2020).

Referenses

1. Pohribnyi, O.O. (Ed.). (2006). *Ahrarne pravo Ukrainy*. Kyiv: Istyna [in Ukrainian].
2. Pro selianske (fermerske) gospodarstvo: Zakon Ukrainy vid 20.12.1991 r. № 2009-XII. (1999) *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 14, art. 186* [in Ukrainian].
3. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy vid 22 veresnia 2005 r. № 5-rp/2005 (2005). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05> [in Ukrainian].
4. Korniienko, H.S. (2017). Pravove rehuliuвання nabuttia prava vlasnosti na zemelni dilianky dlia vedennia fermerskoho gospodarstva v Ukraini. *Problemy zakonnosti, issue 139, 134–143*. doi: <https://doi.org/10.21564/2414-990x.139.115312> [in Ukrainian].
5. Kulynych, P.F. (2011). *Pravovi problemy okhorony i vykorystanni zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini*. Kyiv: Lohos [in Ukrainian].
6. Osoblyvosti prava postiinoho korystuvannia zemleiu fermerskymy gospodarstvamy. URL: <https://agroexpert.ua/osoblyvosti-prava-postijnoho-korystuvannia-zemleiu-fermerskymy-hospodarstvamy/> [in Ukrainian].
7. Proekt Zakonu pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2178-10&skl=10.
8. Honcharuk: Rynok zemli zapratsiuie z 1 zhovtnia 2020 roku. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/news-honcharuk/30172740.html> [in Ukrainian].

Korniienko G. S., PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of Department of Land and Agricultural Law, Yaroslav Mudryi National Law University, Ukraine, Kharkiv.
e-mail: gannakor@ukr.net ; ORCID 0000-0002-7062-1027

Farming as a subject of market land relations

The article is devoted to the legal regime of agricultural land owned by citizens on the right of permanent use, the mechanism of its re-registration, the problems of lack of the right to inherit such land. The problems of organizational and legal character regarding the participation of farms in the purchase of agricultural land, which were revealed in connection with the adoption of amendments to Article 130 of the Land Code of Ukraine, are outlined. Farmers may be confronted with: 1) the lack of funds needed to buy back the parcels of land used by them for permanent use; 2) the land will be sold by the normative monetary assessment, not by the expert one, which is the most relevant and justified; land market owners will be willing to sell them. It should also be noted that if the rent is paid in advance, the farm as a legal entity automatically paid all the mandatory tax payments and fees for the entire period of the lease. It was emphasized that the right of redemption of the land used by the right of permanent use should be given both to the natural persons – founders and members of the farm, and the farm – the economic entity.

Keywords: farms; permanent use right; farm members; agricultural land market.

Рекомендоване цитування: Корнієнко Г. С. Окремі питання правового забезпечення фермерського землекористування в умовах ринку земель. *Проблеми законності*. 2020. Вип 148. С. 162–168. doi: <https://doi.org/10.21564/2414-990x.148.193002>.

Suggested Citation: Korniienko, G.S. (2020). Okremi pytannia pravovoho zabezpechennia fermerskoho zemlekorystuvannia v umovakh rynku zemel [Farming as a subject of market land relations]. *Problemy zakonnosti – Problems of Legality, issue 148, 162–168*. doi: <https://doi.org/10.21564/2414-990x.148.193002> [in Ukrainian].

Надійшла до редакції 26.01.2020 р.