

**ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПРАВОСУБ'ЄКТНОСТІ  
ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ****ON THE DETERMINATION OF LAND LEGAL ENTITY OF FARMS**

**Мірошниченко А.М., д.ю.н., професор,  
професор кафедри земельного та аграрного права**

*Київського Національного університету імені Тараса Шевченка,*

**перший заступник Голови**

*Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру*

Актуальність статті полягає в тому, що проблемним є питання визначення земельної правосуб'єктності селянських (фермерських) (відповідно до чинного раніше законодавства), або фермерських господарств (за діючим законодавством) як користувачів земельних ділянок. Адже законодавство не передбачало надання їм такого права користування – принаймні, виходячи із букви закону. Інша справа – це те, що тлумачення, які висловлює Верховний Суд в своїх правових позиціях, виходять із тлумачення закону, що подекуди є досить далеким від його буквального змісту. Стаття стосується давно відомої проблеми визначення юридичної долі земельних ділянок, що надавалися громадянину України для ведення фермерського (селянського (фермерського)) господарства, як складової проблематики земельної правосуб'єктності господарства як юридичної особи. Нещодавно Великою Палатою Верховного Суду було підтверджено існуючу раніше практику з даного питання, за якої при реєстрації господарства земельна ділянка, що перебуває у користуванні фізичної особи, «автоматично» переходить у користування господарства. Втім, на мій погляд, така правова позиція внаслідок своєї контроверсійності продовжуватиме призводити до численних проблем у правозастосовчій практиці, пов'язаних з переглядом правовідносин, які всіма учасниками обороту довгі роки вважались в тій чи іншій мірі усталеними і одноманітно врегульованими. Додаткові проблеми спричинені доповненням розділу X Земельного кодексу України новим пунктом 6-1, який йде «у розріз» з підходом Верховного Суду. У роботі наводяться аргументи, що були висловлені у відповідному науковому висновку, адресованому Верховному Суду. Оскільки позиція автора не була прийнята судом, вважаємо, що наукова публікація це додаткова можливість бути почутим і пропозиція до продовження наукової дискусії з проблемного питання. Стисло позиція автора полягає в тому, що у разі смерті особи (засновника (члена) господарства), якій земельна ділянка була надана на праві постійного користування, таке право переходить до спадкоємця (спадкоємців). Фермерське (селянське (фермерське)) господарство може використовувати земельну ділянку на зобов'язальному праві з дозволу особи, що має речове право на земельну ділянку (спадкоємця). При цьому такий дозвіл не обов'язково повинен оформлюватися письмово як окремий документ (договір). Господарство не отримує речового права на земельну ділянку його засновника (члена), і використовує земельну ділянку на зобов'язальному праві. Таке право, згідно із чинним законодавством, не підлягає державній реєстрації.

**Ключові слова:** Земельний кодекс України, право постійного користування, фізичні особи, користувача.

The relevance of the article is that the problematic issue is the definition of land legal personality of peasants (farmers) (according to previous legislation), or farms (under current law) as users of land. After all, the law did not provide for such a right of use - at least based on the letter of the law. Another thing is that the interpretations expressed by the Supreme Court in its legal positions are based on the interpretation of the law, which in some cases is quite far from its literal meaning. The article deals with the long-known problem of determining the legal fate of land plots provided to a citizen of Ukraine for farming (peasant (farmer)) economy, as part of the issue of land legal personality of the economy as a legal entity. Recently, the Grand Chamber of the Supreme Court confirmed the previous practice on this issue, according to which when registering a farm, a land plot used by an individual «automatically» passes into the use of the farm. However, in my opinion, such a legal position, due to its controversy, will continue to lead to numerous problems in law enforcement practice related to the revision of legal relations, which for many years were considered to be more or less stable and uniformly regulated. Additional problems are caused by the addition of Section X of the Land Code of Ukraine with a new paragraph 6-1, which is «in conflict» with the approach of the Supreme Court. The paper presents the arguments expressed in the relevant scientific opinion addressed to the Supreme Court. As the author's position was not accepted by the court, we believe that the scientific publication is an additional opportunity to be heard and a proposal to continue the scientific discussion on the issue. In short, the author's position is that in the event of the death of the person (founder) of the farm, to whom the land was granted on the right of permanent use, such a right passes to the heir (heirs). A farmer (peasant (farmer)) farm may use a land plot on the obligatory right with the permission of the person who has a real right to the land plot (heir). However, such permission does not have to be in writing as a separate document (agreement). The farm does not receive the real right to the land plot of its founder (member), and uses the land plot on the obligatory right. Such a right, according to current legislation, is not subject to state registration.

**Key words:** Land Code of Ukraine, right of permanent use, individuals, user.

**Постановка проблеми.** У спеціальній літературі право користування земельними ділянками визначається по-різному [1, с.63, 2, с.83, 3, с. 208, 4, с. 252], проте попри редакційні відмінності усі визначення загалом виходять із загальноприйнятого «цивільстичного» визначення права користування як юридично забезпеченої можливості застосовувати корисні властивості речі [5, с. 297]. Вважаю, що таке визначення відбиває усталене розуміння права користування і перегляду не потребує, у тому числі й по відношенню до такого об'єкта, як земельна ділянка.

Проблемним є питання визначення земельної правосуб'єктності селянських (фермерських) (відповідно до чинного раніше законодавства), або фермерських господарств (за діючим законодавством) як користувачів земельних ділянок. Адже законодавство не передбачало надання їм такого права користування – принаймні, виходячи із букви закону. Інша справа – це те, що тлумачення, які висловлює Верховний Суд в своїх правових позиціях,

виходять із тлумачення закону, що подекуди є досить далеким від його буквального змісту.

На думку автора, визнання за фермерськими господарствами права постійного користування земельними ділянками, наданими їх засновнику (члену), містить низку правових дефектів - від суто технічних, пов'язаних з складністю державної реєстрації такого права, виданого фермеру і посвідченого державним актом на його ім'я (а не на ім'я юридичної особи – фермерського господарства) до системно-правових, пов'язаних з утворенням неочікуваного артефакту - фактично нового виду постійних (у випадку з юридичною особою читай – вічних) землекористувачів, а враховуючи певні прогалини чи то особливості в регулюванні внутрішніх засновницьких і членських правовідносин у фермерському господарстві, то і придатних до обігу через вхід-вихід членів «оболонок», які тримають за собою цей правовий титул і подекуди не мають відношення ні до первісного засновника, ні до його спадкоємців.

**Огляд публікацій.** Проблемам землекористування, серед іншого, присвячували свої праці такі вчені, як В. Андрейцев, А. Гетьман, В. Носік, Ю. Попов, М. Шульга та багато інших. Проте тематика правосуб'єктності фермерського господарства як суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою є на даний момент в контексті останніх рішень ще недостатньо відрефлексованою в науковій літературі.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Вже тривалий час [6] спори, пов'язані із землями, наданими для ведення господарств (наприклад, про припинення права користування цими землями), після реєстрації господарства як юридичної особи в усіх випадках розглядаються господарськими судами. Причому, на думку судів, важливо, чи була здійснена реєстрація на момент порушення провадження у справі [7].

Вважаю, що таку практику визнати вірною не можна, адже земельна ділянка для ведення фермерського господарства (далі - ФГ) надається *громадянину* (ст.ст.118, 121 та ін. ЗКУ, ст.7 ЗУ «Про фермерське господарство»). Створення ФГ як юридичної особи само по собі не призводить до переходу права власності на земельну ділянку від громадянина до господарства – для такого переходу необхідна пряма вказівка у законі, якої немає, або ж окремий правовий акт (якого також немає). Використання земельної ділянки господарством після його реєстрації має зобов'язальне підґрунтя та засноване на мовчазному дозволі власника (користувача). Якого, теоретично, може і не бути.

Існувала і судова практика, яка виходить з того, що реєстрація фермерського господарства не призводить до переходу речового права на земельну ділянку – див., наприклад, постанову КГС у складі ВС від 18.03.2019 у справі № 992/3312/17. Втім, постановою ВП ВС у справі № 922/989/18 було підтверджено позицію, за якою при реєстрації фермерського господарства до нього переходить речове право на земельну ділянку, надану голові господарства для його ведення (п.п.60, 73 та ін.).

На наш погляд, селянське (фермерське) господарство не отримувало жодного речового права на земельну ділянку, яка була надана у постійне користування фізичній особі – засновнику (члену) такого господарства.

Ні Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 № 2009/ХІІ, ні інші акти законодавства не передбачали «автоматичного» переходу права користування від громадянина, якому надавалася земельна ділянка (у власність чи користування) для ведення селянського (фермерського) господарства, від такого громадянина до селянського (фермерського) господарства після його реєстрації як юридичної особи (стаття 9 Закону).

З огляду на характер права постійного користування земельною ділянкою, що, за загальним правилом, не включає в себе правомочності розпорядження ділянкою, такий перехід загалом є неможливим навіть за якимсь окремим правовим актом за участю особи, що отримала земельну ділянку у постійне користування, та господарства.

Ч. 1 ст. 31 Земельного кодексу України передбачає, що землі фермерського господарства можуть складатися із, серед іншого, *«земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності»*. Втім, дане положення насправді не створює регулювання, а лише констатує можливість того, що господарство може використовувати земельні ділянки, які на речовому праві належать не йому, а іншим суб'єктам, на підставі певного зобов'язального права. Така можливість існує незалежно від її проголошення в законі [8].

Отже, за відсутності речового права на земельну ділянку, селянське (фермерське) господарство могло використовувати земельну ділянку, надану засновнику (члену) господарства, на зобов'язальному праві, з дозволу (згоди) користувача. Така згода не повинна була формулюватися

як окремий акт, вона могла просто випливати із поведінки засновника (члена) господарства.

З точки зору правових підстав використання земельної ділянки, наданої засновнику (члену) господарства, нічим не відрізнялося від використання господарством, скажімо, особистого автомобіля засновника (члена) господарства, або його присадибної ділянки, на якій могла вирощуватися сільськогосподарська продукція, або ж розміщуватися техніка та майно господарства. В усіх випадках підставою був дозвіл власника (користувача), який цілком міг не оформлюватися як окремий письмовий документ (правочин). Такі правовідносини є цілком правомірними, завданням суду є вірно встановлення їх правової природи і, за потреби, надання правового захисту їх учасникам.

На мій погляд, у разі смерті фізичної особи, якій було надано земельну ділянку у постійне користування, таке право успадковується. Немає жодних підстав для незастосування до відповідних правовідносин загальних правил Цивільного кодексу України про спадкування, зокрема, положень ст. 1218 кодексу, згідно з якими *«[д]о складу спадкодавцєв на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті»*. Результатом застосування цієї норми є висновок про перехід права постійного користування до спадкоємців, адже закон не передбачає припинення права постійного користування земельною ділянкою внаслідок смерті суб'єкта права.

Насамперед, до такого висновку призводять ті самі аргументи, які використала Велика Палата Верховного Суду у справі 368/54/17, де було зроблено висновок щодо того, що успадковується *право довічного успадковуваного володіння*.

Так, законодавство України протягом тривалого часу (до 01.01.2002 року) передбачало можливість фізичних осіб набувати право постійного користування земельними ділянками, у т.ч. для ведення «селянського (фермерського) господарства» (ст.ст. 7, 51 та ін. Земельного кодексу України від 18.12.1990 в ред. Закону від 13.03.1992, ст. 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»). Лише із набранням чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 року із кола суб'єктів права постійного користування було виключено фізичних осіб (ст.92).

Втім, чинний Земельний кодекс України не передбачив припинення існуючого права постійного користування з набранням кодексу чинності. П. 6 розд. Х, натомість, встановив, що *«громадяни ..., які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2005 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них»*. Хоча наслідків непереоформлення прямо встановлено не було, формулювання закону допускало тлумачення, згідно з яким «непереоформлене» право користування з 01.01.2005 мало бути автоматично припиненим.

Втім, рішенням Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у т.зв. справі про постійне користування земельними ділянками положення п. 6 розд. Х Земельного кодексу України були визнані неконституційними *«в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою»* та втратили чинність. Отже, наразі закон не передбачає припинення права постійного користування земельними ділянками фізичних осіб в силу того, що фізичні особи не згадані законом серед суб'єктів права постійного користування.

Водночас, право постійного користування земельними ділянками може бути припинено з інших підстав. Ці підстави перераховані у ст.ст. 141, 142 чинного Земельного кодексу України, і серед цих підстав смерть суб'єкта права користування (постійного користування) земельною ділянкою не згадані.

Можна було б вважати, що відсутність такої підстави, як смерть користувача – це лише техніко-юридичний недолік кодексу, який не був розрахований на те, що постійними користувачами земельних ділянок будуть фізичні особи. Втім, якщо це навіть і так, виправити цей недолік шляхом розширеного тлумачення положень ст.ст. 141, 142 Земельного кодексу України, на мій погляд, неможливо.

Перш за все, таке розширене тлумачення явно не узгоджується з усталеним розумінням п. «в» ст. 141, яка серед підстав припинення права користування земельною ділянкою називає «*припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ і організацій*». Текст закону в даному випадку допускає два альтернативні тлумачення: (1) тлумачення (припинення без правонаступництва), згідно з яким будь-яке припинення юридичної особи (у тому числі у разі, якщо йдеться про реорганізацію) призводить до припинення права користування, (2) звужене, згідно з яким право припиняється лише у випадку, якщо йдеться про ліквідацію юридичної особи.

У судовій практиці закріпилося саме звужене тлумачення відповідного положення, яке, серед іншого, отримало закріплення у постанові Верховного Суду України від 21.02.2011 у справі № 21-3а11. На думку Верховного Суду України, приписи частини 1 статті 141 ЗК слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстави припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.

І з таким тлумаченням слід повністю погодитися, адже інший варіант наносив би істотну шкоду обороту, виводячи з ефективного господарського використання значні масиви майна.

Проте за таких обставин важко знайти аргументи, чому у випадку з припиненням юридичних осіб (що вказано у законі як підстава для припинення права користування) слід обирати більш вузьке тлумачення закону, а у випадку з фізичними особами (про смерть яких як підставу для припинення права користування в законі не сказано) слід обирати тлумачення розширене (причому досить істотно). Адже в обох випадках йдеться про універсальне правонаступництво у відносинах користування землею, тому цільове тлумачення закону має вказувати в одному й тому самому напрямку – на користь більш корисного для обороту, більш справедливого рішення, яке передбачає стабільність правового титулу.

Окрім необхідності тлумачення норм закону у спосіб, що узгоджувався б із уже існуючим розумінням положень Земельного кодексу України про припинення права постійного користування, є й інші мотиви, які не дозволяють побачити серед підстав припинення постійного користування фізичних осіб випадок смерті користувача.

До таких мотивів слід віднести насамперед необхідність дотримання принципу правової визначеності (що впливає із принципу верховенства права, закріпленого у ч. 1 ст. 8 Основного Закону). Якщо якимось чином побачити у законі вказівку на смерть користувача як підставу для припинення права постійного користування земельною ділянкою, слід буде визнати, що закон тоді буде непředбачуваним у застосуванні, а отже, не відповідатиме принципу правової визначеності. Адже пересічна особа навряд чи зможе передбачити, що з тексту закону (насамперед, ст.ст. 141, 142 Земельного кодексу України) випливає правило про припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі смерті користувача.

Крім того, отримання у спадок права постійного користування є «правомірними очікуваннями», а отже – «майном» у розумінні ст. 1 Протоколу Першого Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод (див., зокр., п. 65 рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» щодо постійного користування, п. 35 рішення Європейського суду з прав людини у справі *Stretch v. United Kingdom* щодо «правомірних очікувань»). Згідно з Конвенцією, втручання у це право має здійснюватися відповідно до «закону» (що означає, у т.ч., що закон повинен бути «передбачуваним у застосуванні» - див., зокр., п. 109 рішення Європейського суду з прав людини у справі *Beveler v. Italy*), «в інтересах суспільства» (навряд чи в даному випадку цей критерій дотримано), а також пропорційно (що у даному випадку також сумнівно). Таким чином, гарантії для «права мирного володіння майном» також мають стримати суд від тлумачення національного закону у спосіб, який би передбачив припинення права постійного користування у разі смерті користувача.

З огляду на викладене, не можна підтримати правової позиції, висловленої у постанові Верховного Суду України від 05.10.2016 у справі № 181/698/14-ц, від 23.11.2016 у справі № 657/731/14-ц, від 05.10.2016 у справі № 2329цс16, Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 18.03.2019 у справі № 472/598/16-ц, від 20.03.2019 у справі № 587/260/17, від 17.10.2018 у справі № 376/2038/14-ц, згідно з якими право постійного користування земельними ділянками припиняється у разі смерті користувача.

Висновок. Таким чином, на наш погляд, у разі смерті особи (засновника (члена) господарства), якій земельна ділянка була надана на праві постійного користування, таке право переходить до спадкоємця (спадкоємців). Фермерське (селянське (фермерське)) господарство може використовувати земельну ділянку на зобов'язальному праві з дозволу особи, що має речове право на земельну ділянку (спадкоємця). При цьому такий дозвіл не обов'язково повинен оформлюватися письмово як окремих документ (договір).

Як вже було зазначено вище, на наш погляд, господарство не має речевого права на земельну ділянку його засновника (члена), і використовує земельну ділянку на зобов'язальному праві. Таке право, згідно із чинним законодавством, не підлягає державній реєстрації (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Як вже було зазначено вище, на наш погляд, господарство не має речевого права на земельну ділянку його засновника (члена), і використовує земельну ділянку на зобов'язальному праві. Таке право, згідно із чинним законодавством, не підлягає державній реєстрації (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Андрейцев В.І. Екологічне право: Курс лекцій: Навч. посібник для юрид. фак. вузів. – К.: Вентурі, 1996. – С. 63
2. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.: За ред. М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.83
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 208
4. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 252.
5. Гражданское право. Часть 1: Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – С. 297.
6. Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської області // Поточний архів Верховного Суду України. – 2008 рік.
7. Постанова ВП ВС від 16.10.2019 у справі № 365/65/16-ц. - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85174586>.
8. Мірошниченко А.М., Попов. Ю.Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 12. – С. 78-89.