



Верховний
Суд

Фермерські господарства: деякі проблеми застосування норм процесуального та матеріального права у земельних спорах

Дмитро Гудима –
суддя Великої Палати Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Правовий практикум "Особливості розгляду Верховним Судом земельних спорів у цивільній та господарській юрисдикціях. Виконання рішень у цих справах", Київ, редакція журналу "Право України"

1. Проблеми визначення юрисдикції у спорах за участю фермерських господарств



1.1. Суб'єктна юрисдикція

Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство?

Практика Верховного Суду України

- ✓ Після укладення договору тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, фермерське господарство з дати державної реєстрації набуває статусу юридичної особи, та з цього часу обов'язки землекористувача земельної ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. З огляду на вказане, враховуючи, що сторонами спорів щодо користування земельними ділянками, наданими для ведення селянського (фермерського) господарства, мають бути юридичні особи, такі спори має розглядати господарський суд

(див. ухвали Верховного Суду України від 24 жовтня 2007 року у справі №6-20859св07, від 10 жовтня 2007 року у справі №6-14879св07, від 30 січня 2008 року у справі №6-20275св07)

Господарське судочинство: після створення ФГ на виділеній з цією метою земельній ділянці оскарження законності такого виділення

- ✓ Після укладення договору тимчасового користування землею, зокрема на умовах оренди, фермерське господарство реєструється в установленому законом порядку і з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. З цього часу обов'язки землекористувача земельної ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надана.
- ✓ Оскільки у справі № 348/992/16-ц після укладення договору оренди та до звернення з позовом фізична особа-відповідач зареєструвала фермерське господарство, ВП ВС погодилася з висновками судів попередніх інстанцій про необхідність розгляду справи за правилами господарського судочинства.

Постанова ВП ВС, 13.03.2018, справа № 348/992/16-ц (провадження № 14-5цс18), № у реєстрі 72938814:

Подальше застосування висновку

- ✓ Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні спори щодо права власності чи іншого речового права на землю з іншими юридичними особами, органами, уповноваженими здійснювати функції держави у спірних правовідносинах, і прокурором, який обґрунтовує позовні вимоги порушенням інтересів держави у сфері розпорядження ділянками державної та комунальної власності, треба розглядати за правилами господарського судочинства.

(постанови ВП ВС від 22.08.2018, справа №606/2032/16-ц (провадження №14-262цс18), № у Реєстрі 78011440; від 12.12.2018, справа №704/29/17-ц (провадження №14-495цс18), № у Реєстрі 78529928; від 12.12.2018, справа №388/1103/16-ц (провадження №14-419цс18), № у Реєстрі 78680694).

Господарське судочинство: оскарження виділення ділянки для ведення існуючого ФГ

- ✓ Треба розглядати за правилами господарського судочинства спори, пов'язані з наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності існуючому фермерському господарству (шляхом надання в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику та подальшого передання цієї ділянки у користування фермерського господарства).

Постанова ВП ВС, 20.06.2018, справа №317/2520/15-ц (провадження №14-157цс18), № у Реєстрі 75068858

- ✓ *Ключові факти:* особа, яка заснувала ФГ на взятій в оренду приватній земельній ділянці, звернулася до РДА із заявою про виділення їй ділянки із земель державної власності, добросовісно надавши інформацію, що бере її в оренду для існуючого ФГ (тобто, фактично, для розширення останнього).

Цивільне судочинство: без проведення торгів виділена друга земельна ділянка для ведення ФГ, що вже було створене на земельній ділянці державної/комунальної власності

Постанови ВП ВС від 20.03.2019, справа №619/1680/17-ц (провадження №14-83цс19), № у Реєстрі 80854586; від 03.04.2019, справа №621/2501/18 (провадження №14-109цс19), № у Реєстрі 81141151; 15.01.2020, справа №698/119/18 (провадження №14-350цс19), № у Реєстрі 87053622

- ✓ **Nota bene!** Відбувся фактичний (неформалізований) відступ від загального висновку, сформульованого у постанові ВП ВС від 20.06.2018 у справі №317/2520/15-ц, шляхом звуження його змісту

За правилами якого судочинства розглядати спір щодо виділення земельної ділянки державної/комунальної власності для фактичного розширення ФГ, створеного на приватній земельній ділянці?

✓ Господарська юрисдикція?

Постанова ВП ВС, 20.06.2018, справа №317/2520/15-ц (провадження №14-157цс18), № у Реєстрі 75068858

✓ Цивільна юрисдикція?

Постанови ВП ВС від 20.03.2019, справа №619/1680/17-ц (провадження №14-83цс19), № у Реєстрі 80854586; від 03.04.2019, справа №621/2501/18 (провадження №14-109цс19), № у Реєстрі 81141151; 15.01.2020, справа №698/119/18 (провадження №14-350цс19), № у Реєстрі 87053622

Цивільне судочинство: відповідачем є фізична особа, оскільки ФГ не було зареєстроване на момент звернення до суду

- ✓ Якщо на час звернення з позовом у справі щодо спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстроване, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а спір треба розглядати за правилами цивільного судочинства.

Постанови ВП ВС від 31.10.2018, справа №677/1865/16-ц (провадження №14-407цс18), № у Реєстрі 78376908; від 21.11.2018, справа №272/1652/14-ц (провадження №14-282цс18), № у Реєстрі 78160845; від 11.09.2019, справа №620/371/17 (провадження №14-296цс19), № у Реєстрі 84275097; 16.10.2019, справа №365/65/16-ц (провадження №14-371цс19), № у Реєстрі 85174586)

Цивільне судочинство: ФГ взяло у засновника в суборенду земельну ділянку, виділену в оренду засновнику для ведення ФГ

- ✓ Земельні ділянки, орендарем яких є фізична особа, а фермерське господарство – суборендарем, не є землями фермерського господарства у розумінні статті 12 Закону України «Про фермерське господарство».

Постанови ВП ВС від 15.05.2019, справа №468/972/17-ц (провадження №14-50цс19), № у Реєстрі 82095852; від 12.06.2019, справа №699/185/18 (провадження №14-180цс19), № у Реєстрі 82703471)

Господарське судочинство: спір між ФГ і ПСП про права користування земельними ділянками

- ✓ Вирішення спору стосовно визнання права користування емфітевта (землекористувача) земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на підставі договору емфітевзису у разі *невизнання такого права особою, яка не є стороною цього договору*, не впливає на обсяг прав і обов'язків власника щодо відповідної земельної ділянки, оскільки предмет такого спору не стосується ані правомірності набуття відповідної земельної ділянки, ані правомірності укладеного із землекористувачем договору емфітевзису. Такий спір безпосередньо не стосується прав власників-фізичних осіб, а тому його слід розглядати за правилами господарського судочинства.

*постанова ВП ВС, 26.03.2019, справа № 922/980/18
(провадження № 12-254гс18), № у Реєстрі 81079737*

Цивільне судочинство: спір щодо права користування земельною ділянкою, отриманою фізособою для ведення ФГ і переданою цією особою в оренду ТОВ

- ✓ За відсутності доказів створення ФГ і набуття ним права користування спірною ділянкою спір стосовно порядку набуття фізичною особою земельної ділянки для ведення ФГ і правомірності розпорядження набутою земельною ділянкою шляхом передання її в оренду ТОВ треба розглядати за правилами цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС, 30.01.2019, справа №485/1472/17 (провадження №14-488цс18), № у Реєстрі 79834940

Цивільне/господарське судочинство: спір щодо правомірності набуття ФГ за рішенням держоргану права оренди земельної ділянки (створення свиноферми)

- ✓ Спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

*Постанова ВП ВС, 15.05.2018, справа №809/739/17
(провадження №11-252апп18), № у Реєстрі 74188516*

1.2. Предметна юрисдикція

Цивільне/господарське судочинство: спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки

- ✓ Спір за позовом ФГ про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки, та залежно від суб'єктного складу має бути вирішений за правилами цивільного або господарського судочинства.

Постанова ВП ВС, 13.03.2019, справа №814/1971/17 (провадження №11-1194апп18), № у Реєстрі 81877495

Цивільне судочинство: спір за позовом орендодавця щодо рішення держреєстратора про реєстрацію договору оренди земельної ділянки за ФГ

- ✓ Спірні правовідносини виникли через незгоду позивача з прийнятим держреєстратором рішенням про реєстрацію договору оренди земельної ділянки за ФГ і фактично спрямовані на припинення цього договору.
- ✓ Вимоги визнати нечинним і скасувати рішення про держреєстрацію прав та їх обтяжень і про зобов'язання вилучити з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запис про держреєстрацію вказаного договору оренди земельної ділянки є похідними від заявлених позивачем у цивільній справі вимог про визнання цього договору між позивачем і ФГ недійсним. Тому спір стосується захисту приватних інтересів і має бути вирішений за правилами цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС, 14.11.2018, справа № 804/5499/17 (провадження № 11-969апп18), № у Реєстрі 78011456

Цивільне судочинство: спір за позовом засновника ФГ щодо неправомірної реєстрації за ФГ належного позивачеві права постійного користування земельною ділянкою

- ✓ Оскільки позовні вимоги заявлені фізособою на захист порушеного, на її думку, права користування земельною ділянкою, враховуючи, що це право зареєстроване за ФГ, спір стосується приватноправових відносин і має вирішуватися за правилами цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС, 23.10.2019, справа №П/811/882/17 (провадження №11-1294апп18), № у Реєстрі 85582476

Цивільне судочинство: спір щодо “подвійної оренди” земельної ділянки

- ✓ Спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізособи (орендодавця), держреєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного судочинства.

постанови ВП ВС від 20.03.2019, справа № 587/2110/16-ц (провадження № 14-25цс19), № у Реєстрі 80854806; від 02.10.2019, справа №587/2331/16-ц (провадження №14-411цс19), № у Реєстрі 85075717, від 10.04.2019, справа №587/2135/16-ц (провадження №14-74цс19), № у Реєстрі 83482781; від 15.01.2020, справа №587/2326/16-ц (провадження №14-442цс19), № у Реєстрі 87053624)

Цивільне/господарське: спір щодо “подвійної оренди” земельних ділянок

- ✓ ТОВ отримало в оренду від РДА земельні ділянки. Після цього сільрада виділила їх в оренду ФОП і ФГ, прийнявши рішення про передачу в оренду земельних часток-паїв, що входять до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини.
- ✓ Якщо порушення прав особа вбачає у наслідках, спричинених неправомірним рішенням, дією чи бездіяльністю органу влади, і ці наслідки зумовили виникнення, зміну чи припинення цивільних правовідносин, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів.

*Постанова ВП ВС, 27.02.2019, справа №802/390/18-а
(провадження №11-1268апп18), № у Реєстрі 80427398*

Цивільне/господарське судочинство: спір щодо неперенесення інформації про земельну ділянку, до Державного земельного кадастру, щодо погодження проектів землеустрою для передання у власність частин цієї ділянки та присвоєння їм кадастрових номерів

- ✓ Спір виник щодо законності розпорядчих дій (бездіяльності), що ґрунтуються на юридичних фактах, стосовно яких існує спір про право на земельну ділянку, до вирішення якого не можуть бути розв'язані питання, пов'язані з передачею землі у користування або власність.
- ✓ Спір стосується права власності та користування земельною ділянкою з боку ФГ (позивача) і фізичних осіб, які не є учасниками цього адміністративного процесу. Тому такий спір не можна розглядати за правилами адміністративного судочинства.

Постанова ВП ВС, 04.04.2018, справа №813/7654/14 (провадження №11-215апп18), № у Реєстрі 73219871)

Господарське судочинство: спір за позовом ФГ щодо протиправності рішення про встановлення річного розміру орендної плати за земельні ділянки

- ✓ Реалізуючи відповідні повноваження, держоргани або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. У таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами.
- ✓ Індивідуальні акти вказаних органів, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права й обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватноправовий характер.

Постанова ВП ВС, 15.05.2019, справа №807/9/18 (провадження №11-144ап19), № у Реєстрі 82095859

Адміністративне судочинство: спір про визнання протиправним і скасування рішення сільської ради про припинення діяльності ФГ

*Постанова ВП ВС, справа №217/1106/12
(провадження №11-242апп18), № у
Реєстрі 74809389*

Адміністративне судочинство: спір про зобов'язання ГУ Держгеокадастру розглянути клопотання фізособи про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення ФГ та про визнання незаконним і скасування рішення цього органу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення тієї ж ділянки іншій особі

Постанова ВП ВС, 17.10.2018, справа №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18), № у Реєстрі 77361939

2. Деякі проблеми застосування норм матеріального права



Право на спадкування права довічного успадкованого володіння

- ✓ Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою для ведення селянського (фермерського) господарства належить до тих прав, які можуть бути успадковані.

*Постанова ВП ВС, 20.11.2019, справа №368/54/17
(провадження №14-487цс19), № у Реєстрі 86105173*

Представництво інтересів держави прокурором

- ✓ Прокурор здійснює представництво в суді законних інтересів держави у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу (абзац 1 частини 3 статті 23 Закону «Про прокуратуру»).
- ✓ Прокурор, який звертається до суду в інтересах держави, в позовній заяві (заяві) самостійно визначає, в чому полягає порушення інтересів держави, та обґрунтовує необхідність їх захисту, а також зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах. У разі відсутності такого органу або відсутності у нього повноважень щодо звернення до суду прокурор зазначає про це в позовній заяві і в такому разі прокурор набуває статусу позивача (абзац 2 частини 2 статті 45 ЦПК України у редакції, чинній до 15.12.2017; частина 4 статті 56 ЦПК України у редакції, чинній з 15.12.2017).

«Відсутність органу» як підстава для представництва

- ✓ Якщо підставою для представництва інтересів держави прокурор зазначив відсутність органу, до компетенції якого віднесені повноваження здійснювати захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах, цей довід прокурора суд повинен перевірити незалежно від того, чи надав прокурор докази вчинення ним дій, спрямованих на встановлення відповідного органу.

Постанова ВП ВС, 26.06.2019, справа №587/430/16-ц (провадження №14-104цс19), № у Реєстрі 84573553

- ✓ Іншими словами, прокурор зобов'язаний попередньо, до звернення до суду, повідомити про це відповідного суб'єкта лише тоді, коли той має повноваження здійснювати захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах, але не здійснює чи неналежно їх здійснює.

Постанова ВП ВС, 15.01.2020, справа №698/119/18 (провадження № 14-350цс19), № у реєстрі 87053622

Укладення договору оренди у період дії іншого договору оренди тієї ж земельної ділянки

- ✓ Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону (частина перша статті 27 Закону «Про оренду землі»).
- ✓ Орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які би перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (абзац четвертий частини другої статті 24 Закону «Про оренду землі»).
- ✓ Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом визнання угоди недійсною (пункт «в» частини третьої статті 152 ЗК України).

«Подвійна оренда»

- ✓ Внаслідок укладення оскарженого договору ФГ отримало право оренди земельною ділянкою, що стало перешкодою для позивача у реалізації аналогічного права щодо тієї самої земельної ділянки. З огляду на це ВП ВС погодилася з висновками судів першої й апеляційної інстанцій про порушення права позивача на оренду земельної ділянки та наявність підстав для визнання оскарженого договору недійсним

Постанова ВП ВС, 10.04.2019, справа №587/2135/16-ц (провадження № 14-74цс19), № у Реєстрі 83482781; аналогічні висновки: постанови ВП ВС від 20.03.2019, справа №587/2110/16-ц (провадження № 14-25цс19), № у Реєстрі 80854806; від 02.10.2019, справа №587/2331/16-ц (провадження №14-411цс19), № у Реєстрі 85075717; 15.01.2020, справа №587/2326/16-ц (провадження №14-442цс19), № у Реєстрі 87053624)

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- www.facebook.com/dmytro.hudyma
- dmytro.hudyma@gmail.com