

Право постійного користування землею у діяльності фермерських господарств України: деякі спірні питання теорії і практики

Кулинич П.Ф., доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,

Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН
України

Право постійного користування землею і фермери

Селянське (фермерське) господарство та фермерське господарство - унікальний вид юридичних осіб:

у його засновника на момент створення має бути

1) або право власності на земельну ділянку

або

2) право користування землею

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 1:

- 1) Нестворення громадянином СФГ або ФГ - нецільове використання земель;
- 2) Ліквідація СФГ або ФГ – нецільове використання земель;
- 3) Створення сімейного ФГ (ФОП) – цільове використання земельної ділянки;

Право постійного користування землею і фермери

Реєстрація СФГ або ФГ – поділ майнового комплексу господарства на дві групи:

- 1) суб'єкт права користування землею - громадянин – засновник СФГ або ФГ;**
- 2) суб'єкт права власності та інших прав на іншу нерухомість та рухоме майно – СФГ або ФГ як юридична особа.**

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 2:

Чи можна відчужити СФГ чи ФГ як майновий комплекс (складений капітал)?

Стаття 22 Закону «Про фермерське господарство», ч. 2. За рішенням членів фермерського господарства відповідно до закону фермерське господарство як цілісний майновий комплекс може бути відчужене на підставі цивільно-правових угод громадянам України, які мають право на створення фермерського господарства, або юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Стаття 19 Закону «Про фермерське господарство»: До складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, право користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами фермерського господарства до його складеного капіталу.

Чи можна майно ФГ вважати майновим комплексом?

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 3:

Хто має право забудови земель СФГ або ФГ?

Закон про фермерське господарство: Стаття 16. Право фермерського господарства на будівництво житлових будинків, господарських та інших будівель і споруд

1. Фермерське господарство має право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди **на належних йому, його членам на праві власності земельних ділянках** відповідно до затверджених документації із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку.

Права на більшість будівель і споруд, побудованих на земельних ділянках для ведення СФГ (ФГ), які неприватизовані, є незареєстрованими: юридично вони не існують.

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 4:

Хто є платником земельного податку:

- а) громадянин-засновник СФГ (ФГ), якому ділянка надана у постійне користування?**

- б) СФГ (ФГ) як юридична особа, яка використовує ділянку для ведення ФГ?**

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 5:

На якому праві СФГ (ФГ) використовує земельну ділянку, надану його засновнику у постійне користування?

Згідно з ст. 7 Земельного кодексу України (у редакції від 13 березня 1992 р.), у постійне користування земля надавалися Радами народних депутатів із земель державної власності громадянам України для ведення СФГ

У Постанові від 23 червня 2020 р. у справі №922/989/18 (провадження №12-205гс19) ВП ВС зазначила, що:

- 1) і дати реєстрації СФГ набуває статусу юридичної особи, а обов'язки землекористувача починає здійснювати фермерське господарство, а не громадянин;
- 2) з моменту державної реєстрації СФГ та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки.

Хто зможе захищатися від земельних правопорушень та рейдерів? В.о. землекористувача чи громадянин?

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 5:

На наш погляд, у разі смерті засновника до 1 січня 2002 р. СФГ набуває статус суб'єкта права постійного користування землею в силу Закону.

Однак, після 1 січня 2002 р. воно може набути одне з прав на землю, яке передбачає наявність правомочностей володіння і користування (право оренди землі, емфітевзис).

Потрібне переоформлення права користування землею.

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 6:

Чи може ФГ як юридична особа отримати землю від громадянина-засновника?

Стаття 22 ЗКУ: (3). Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування: а) громадянам - ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства;

А Стаття 31 ЗКУ:

1. Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; (мораторій....)**
- б) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності; (а землі на праві пост. користування? Якщо так, то чи можна їх приватизувати?)**
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.**

Право постійного користування землею і фермери

Проблемна ситуація 7:

Яку юридичну долю «дарує» земельним ділянкам фермерів Закон про обіг земель с.г. призначення?

1) у розділі X «Перехідні положення» ЗКУ: п. 6⁻¹. Громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і 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 до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років *за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок*, без проведення земельних торгів.

У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу.

Ч. 7 ст. 130 ЗКУ: Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Як бути тим ФГ, засновники яких померли, а ФГ продовжує використовувати їх землі?

Право постійного користування землею і фермери

Що робити?

Основний шлях усунення недоліків правового статусу фермерських господарств – встановлення законом порядку набуття прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства фермерськими господарствами як юридичними особами.

Право постійного користування землею і фермери

Дякую за увагу!