

# Земельні спори за участю фермерських господарств: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич,  
доктор юридичних наук, професор,  
суддя Верховного Суду у Касаційному господарському суді

«Земельні спори: правова доктрина, практика ЄСПЛ та Верховного Суду»  
онлайн практикум, 29 січня 2021 року

**Проблеми визначення  
юрисдикційності земельних  
спорів за участю фермерських  
господарств**

# Дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення фермерського господарства

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконним розпорядження та скасування наказу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою

Позиція Великої Палати ВС:

рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом;

правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб (постанова від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301цс18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77361939>)

# Правомірність набуття фермерським господарством права оренди земельної ділянки за рішенням державного органу

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання неправомірним наказу

Позиція Великої Палати ВС:

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 від 15 травня 2018 року у справі № 809/739/17 (провадження № 11-252апп18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188516>)

# Скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки

справа за позовом фермерського господарства до РДА про скасування рішень та зобов'язання вчинити певні дії

## Позиція Великої Палати ВС:

спір за позовом фермерського господарства 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 від 13 березня 2019 року у справі № 814/1971/17 (провадження № 11-1194апп18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81877495>)

# «Подвійна» оренда земельної ділянки

справа за позовом товариства до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

## Позиція Великої Палати ВС:

спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора 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 (постанова від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц (провадження № 14-442цс19)  
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87053624>)

# Оскарження рішення про встановлення річного розміру орендної плати за земельні ділянки

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання протиправним та скасування наказу

## Позиція Великої Палати ВС:

реалізуючи відповідні повноваження, державні органи 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 від 15 травня 2019 року у справі № 807/9/18 (провадження № 11-144ап19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095859>)

# Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (1)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ), **про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки**

Позиція Великої Палати ВС:

за змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. **Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації.** Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі. **Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів** (постанова від 16 січня 2019 року у справі №483/1863/17 (провадження №14-515цс18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365503>)



# Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (2)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, РДА про визнання недійсними та скасування розпорядження, наказів, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок та їх повернення

## Позиція Великої Палати ВС:

якщо на час відкриття провадження у справі щодо спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстровано, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства (постанова від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц (провадження №14-282цс18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78160845>)

# Виділення другої та кожної наступної земельної ділянки для ведення фермерського господарства

справа за позовом прокурора до ГУ Держгеокадастру **про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення**

Позиція Великої Палати ВС:

**за правилами цивільного судочинства** необхідно розглядати справи у спорах, у яких **без проведення земельних торгів особі виділена друга та кожна наступна земельна ділянка для ведення фермерського господарства**, яке вже було створене на земельній ділянці державної/комунальної власності (постанова від 11 лютого 2020 року у справі №922/614/19 (провадження №12-157гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87902138>)

# Використання на праві суборенди земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру **про визнання незаконними і скасування рішень, визнання договорів оренди недійсними**

Позиція Великої Палати ВС:

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» (постанова від 12 червня 2019 року у справі № 699/185/18 (провадження № 14-180цс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82703471>)

# Визнання права користування земельними ділянками

справа за позовом фермерського господарства до приватного сільськогосподарського підприємства про визнання права користування земельними ділянками

Позиція Великої Палати ВС:

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 від 26 березня 2019 року у справі № 922/980/18 (провадження № 12-254гс18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81079737>)

# Припинення діяльності фермерського господарства

справа за позовом фізичної особи до сільської ради про визнання протиправним і скасування рішення

Позиція Великої Палати ВС:

справи про визнання протиправними і скасування рішень органу місцевого самоврядування (сільської ради) щодо припинення діяльності та ліквідації фермерського господарства і переведення належних фермерському господарству земельних ділянок у землі запасу сільської ради, виключні повноваження щодо розпорядження якими (на час ухвалення оскаржуваних рішень) належали іншим суб'єктам владних повноважень – районній раді та районній державній адміністрації, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства як такі, що не оскаржуються в іншій цивільній справі, що розглядається судами (постанова від 05 червня 2018 року у справі № 217/1106/12 (провадження №11-242апп18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809389>)

# На розгляді Великої Палати Верховного Суду

справа № 922/1830/19 за позовом прокурора до фізичної особи, ГУ Держгеокадастру та фермерського господарства про визнання недійсним договору та повернення ділянок

Ухвала КГС ВС від 03 грудня 2020 року про передачу справи:

колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постановках Великої Палати Верховного Суду від 12.05.2020 у справі № 357/1180/17, від 20.03.2019 у справі №619/1680/17-ц, від 03.04.2019 у справі №621/2501/18, від 15.01.2020 у справі №698/119/18, стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання додаткової земельної ділянки для ведення фермерського господарства без проведення земельних торгів, оскільки, на думку колегії суддів, такі спори повинні розглядатися в порядку господарського судочинства (<https://reustr.court.gov.ua/Review/93534151>)

Ухвалою Великої Палати ВС від 24 грудня 2020 року справу прийнято та призначено до розгляду на 16 березня 2021 року (<https://reustr.court.gov.ua/Review/93880037>)

**Застосування норм  
матеріального права у  
земельних спорах за участю  
фермерських господарств**

# Визнання права власності на врожай (1)

справа за позовом **фермерського господарства до фізичних осіб–членів господарства про визнання права власності на врожай**

Позиція Великої Палати ВС:

особа, яка володіє та користується земельними ділянками, **є належним землекористувачем та набуває права власності на врожай** (посіви і насадження сільськогосподарських культур, вироблену сільськогосподарську продукцію), що вирощений на таких земельних ділянках (постанова від 18 лютого 2020 року у справі № 918/335/17 (провадження №12-160гс19)

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/88138141>)



## Визнання права власності на врожай (2)

Окрема думка суддів ВП ВС Бакуліної С.В., Кібенко О.Р., Князева В.С., Рогач Л.І., Уркевича В.Ю. (щодо постанови від 05 лютого 2019 року у справі №918/625/17 (провадження №12-137гс18)  
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/80716340>):

право власності можна визнати **лише на посіви, які знаходяться на певній земельній ділянці, але не на зібраний, перероблений чи вже реалізований врожай, адже після зібрання врожаю він стає сільськогосподарською продукцією** і втрачає ознаки індивідуально-визначеного майна. Тому визнання права власності на врожай нерозривно пов'язане з правом вчиняти дії по збору такого врожаю (посівів);

землекористувач, як і власник, із володіння якого незаконно вибула земельна ділянка, **має право вимагати звільнення такої земельної ділянки та/або право на відшкодування збитків, завданих таким незаконним заволодінням**

# Цільове використання земельної ділянки, наданої для ведення фермерського господарства

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою

Позиція Великої Палати ВС:

враховуючи законодавчі обмеження у використанні земельної ділянки іншим чином, ніж це передбачено її цільовим призначенням, а також правові наслідки використання чи невикористання земельної ділянки не за її цільовим призначенням, надана громадянину у встановленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка в силу свого правового режиму є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб. Суб'єктом такого використання може бути особа – суб'єкт господарювання за статтею 55 ГК України (постанова від 1 квітня 2020 року у справі № 320/5724/17 (провадження № 14-385цс19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89257159>)

# Належний спосіб захисту земельних прав фермерського господарства

справа за позовом прокурора до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення

## Позиція Великої Палати ВС:

вимога про визнання наказів незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння;

при цьому позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані (постанова від 11 лютого 2020 року у справі №922/614/19 (провадження №12-157гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87902138>)

# «Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (1)

справа за позовом фермерського господарства до свого колишнього члена та іншої фізичної особи про визнання недійсним договору про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

Позиція Великої Палати ВС:

наявність статутного (складеного) капіталу у фермерського господарства, яке може діяти, зокрема, на основі приватної власності кількох громадян, не є достатньою підставою для ототожнення його з товариством з обмеженою відповідальністю. Але оскільки фермерське господарство створюється за рахунок об'єднання майна громадян та їх підприємницької діяльності з метою одержання прибутку, є підстави для застосування до правовідносин стосовно членства у фермерському господарстві приписів чинного законодавства, що регулюють участь у товаристві з обмеженою відповідальністю, зокрема приписів стосовно виходу зі складу його членів;

## «Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (2)

у фермерського господарства право володіння та користування земельною ділянкою, що належить його члену на праві приватної власності, виникає в силу прямої вказівки закону. Іншими словами, фермерське господарство має право володіння та користування такими земельними ділянками під час членства особи у цьому господарстві;

спір у цій справі не можна вважати таким, що виник з корпоративних відносин, оскільки він не пов'язаний із діяльністю фермерського господарства та членством у ньому, а стосується дій позивачки з розпорядження належною їй на праві власності земельною ділянкою, зокрема з укладення оскарженого договору (постанова від 21 січня 2020 року у справі № 908/2606/18 (провадження № 12-130гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87918848>)

# «Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (3)

Окрема думка судді ВП ВС Кібенко О.Р. (щодо постанови від 21 січня 2020 року у справі №908/2606/18 (провадження № 12-130гс19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88103431>):

право користування земельною ділянкою не може автоматично припинитися для фермерського господарства з дати виходу його члена - власника цієї земельної ділянки;

не можна ототожнювати дату виходу члена зі складу фермерського господарства і дату проведення розрахунків і повернення майна в натурі колишньому члену;

на земельній ділянці може знаходитися вирощений фермерським господарством урожай, під заставу цього урожаю фермерське господарство могло отримати кредити;

тому фермерське господарство повинно мати достатній період часу для завершення виробничого циклу, реалізації продукції, розрахунків по зобов'язанням

# Визнання права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою для ведення фермерського господарства

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання права довічного успадкованого володіння на земельну ділянку

Позиція Великої Палати ВС:

громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння земельними ділянками у встановленому законом порядку зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б дозволяла припинити право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, а тому таке право є дійсним;

ураховуючи очевидну необхідність дотримання балансу індивідуального та публічного інтересу у вирішенні вказаного питання, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою відноситься до тих прав, які можуть бути успадковані (постанова від 20 листопада 2019 року у справі № 368/54/17 (провадження № 14-487цс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86105173>)

# Право постійного користування земельними ділянками (1)

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним наказу

Позиція Великої Палати ВС:

земельна ділянка на праві постійного землекористування для ведення фермерського господарства надавалась особі не як громадянину України, а як спеціальному суб'єктові – голові створюваного господарства;

одержання громадянином державного акта, яким посвідчувалося право на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, зобов'язувало таку фізичну особу в подальшому подати необхідні документи до відповідної місцевої ради для державної реєстрації господарства. Тобто закон не передбачав права громадянина використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення фермерського господарства, без створення такого господарства;

після отримання земельної ділянки фермерське господарство має бути зареєстроване у встановленому законом порядку і з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. З цього часу обов'язки землекористувача здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства;



# Право постійного користування земельними ділянками (2)

з моменту державної реєстрації фермерського господарства 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;**

підставою припинення права постійного користування наданою громадянину земельною ділянкою, **є припинення діяльності такої юридичної особи як фермерське господарство.** У земельному законодавстві така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як **смерть громадянина – засновника фермерського господарства відсутня;**

# Право постійного користування земельними ділянками (3)

**у разі смерті громадянина – засновника** фермерського господарства відповідні правомочності та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки, яка була надана засновнику саме для ведення фермерського господарства, **зберігаються за цією юридичною особою до часу припинення діяльності фермерського господарства** у встановленому порядку;

**право постійного користування земельною ділянкою** саме через перехід його до фермерського господарства **не входить до складу спадщини**. Спадкувати можна **права померлого засновника (члена) щодо фермерського господарства**, а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства (постанова від 23 червня 2020 року у справі № 922/989/18 (провадження № 12-205гс19)  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>)

# Обов'язковість додаткової угоди до договору оренди землі (1)

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру  
визнання укладеними додаткових угод

Позиція Великої Палати ВС:

після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності для ведення фермерського господарства та створення цим громадянином фермерського господарства, права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі переходять від громадянина до фермерського господарства з дня проведення його державної реєстрації;

право оренди земельної ділянки виникає після державної реєстрації такого права, яка проводиться державним реєстратором на підставі договору оренди землі та інших документів, що згідно із законодавством підтверджують набуття права оренди земельної ділянки;

# Обов'язковість додаткової угоди до договору оренди землі (2)

після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі **таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди** на підставі поданого ним **договору оренди землі** державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства;

при цьому укладення **з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря** з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України **не передбачено, відповідно не є обов'язковим** (постанова від 30 червня 2020 року у справі № 927/79/19 (провадження № 12-21гс20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458899>)

# Припинення договору оренди земельної частки (паю) - 1

справа за позовом товариства до фізичної особи про переукладення договору оренди

Позиція Великої Палати ВС:

договір оренди земельної частки (паю) передбачає надання орендарю зобов'язального права користування певною ділянкою. Частина 2 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» передбачала переукладення договору після виділення земельної ділянки в натурі на тих самих умовах, але вже відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку;

задоволення позову орендодавця про розірвання договору або визнання договору автоматично припиненим внаслідок дій орендодавця щодо виділення земельної ділянки в натурі суперечить принципу *pacta sunt servanda*, допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї зі сторін договору;

# Припинення договору оренди земельної частки (паю) - 2

особливістю договору оренди земельного паю є й те, що **йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою**, яку виділено на місцевості, а **про право на земельну ділянку**, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам колективного сільськогосподарського підприємства;

не можна стверджувати, що **після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок** на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю, відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, **відбувається лише зміна її правового режиму**;

**зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору оренди** земельної частки (паю) крім випадків, коли це передбачено самим договором (постанова від 01 вересня 2020 року у справі № 233/3676/19 (провадження № 14-65цс20) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91644734>)

# Правонаступництво фермерського господарства (1)

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконним та скасування рішення про реєстрацію права власності на земельну ділянку

Позиція Великої Палати ВС:

передання сільськогосподарських угідь від колективного сільськогосподарського підприємства (КПС) до власності юридичної особи, землі якої не підлягають розпаюванню, спричинило б порушення прав членів КПС на одержання відповідних земельних ділянок;

помилкове присвоєння новоствореній юридичній особі ідентифікаційного коду іншої юридичної особи, яка не є правопередником цієї новоствореної юридичної особи, свідчить про порушення законодавства, але така помилка не є підставою правонаступництва;

## Правонаступництво фермерського господарства (2)

фермерське господарство є підприємством саме сімейного типу, коли членами СФГ могли бути саме подружжя, їх батьки, діти, які досягли 16-річного віку, та інші родичі;

КСП, члени якого не є подружжям, їх батьками, дітьми, які досягли 16-річного віку, іншими родичами, не могло бути перетворене на фермерське господарство (постанова від 01 вересня 2020 року у справі № 907/29/19 (провадження № 12-17гс20, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91555342>))



Дякую за увагу!