



Верховний
Суд

Земельні спори за участю фермерських господарств: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич,
суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії правових наук України

Міжнародна науково-практична конференція «Адаптація земельного законодавства України до вимог
Європейського Союзу. Гарантії прав на землю»
м. Київ, 03 червня 2021 року

Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (1)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру, фізичної особи (засновника 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, райдержадміністрації **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>)

Збільшення площі земель фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до райдержадміністрації
про визнання незаконними та скасування розпоряджень, визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

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) треба розглядати **за правилами господарського судочинства** (постанова 20 червня 2018 року у справі № 317/2520/15-ц (провадження № 14-157цс18)
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/75068858>)

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>)

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://reyestr.court.gov.ua/Review/93534151>)

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 01 квітня 2020 року у справі № 320/5724/17 (провадження № 14-385цс19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89257159>)

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

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру
про 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>)

Визнання права власності на врожай

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>)

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» правовідносини 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» правовідносини 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>)

Право довічного успадковуваного володіння земельною ділянкою для ведення фермерського господарства

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

Позиція Великої Палати ВС:

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

ураховуючи **очевидну необхідність дотримання балансу індивідуального та публічного інтересу** у вирішенні вказаного питання, **право довічного успадковуваного 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 земельною ділянкою для ведення фермерського господарства (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;**

Право постійного користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства (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 земельною ділянкою для ведення фермерського господарства (З)

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>

Дякую за увагу!