

## Науковий висновок

**д.ю.н., професора П.Ф.Кулинича на звернення Голови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Б. І. Гулька щодо доктринального визначення юридичної долі земельної ділянки, наданої громадянину у постійне користування для створення фермерського господарства, у разі ліквідації такого фермерського господарства**

22 грудня 2021 р. від Голови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Б.І. Гулька надійшов лист з проханням надати науковий висновок щодо доктринального визначення юридичної долі земельної ділянки, наданої громадянину у постійне користування для створення фермерського господарства, у разі ліквідації такого фермерського господарства (по справі № 61-9923св21, суддя-доповідач Шипович В. В.).

**В листі зазначається, що** відповідач (фізична особа) отримав у постійне користування земельну ділянку для ведення селянського (фермерського) господарства, що підтверджено державним актом на право постійного користування землею від 05 січня 2001 року, та став засновником фермерського господарства.

У 2006 році фермерське господарство було ліквідоване.

Наразі виник спір щодо наявності у відповідача (фізичної особи) права постійного користування земельною ділянкою після ліквідації фермерського господарства, засновником якого він був.

Велика Палата Верховного Суду констатувала, що після реєстрації фермерського господарства як юридичної особи, права та обов'язки землекористувача здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства (постанови від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц, від 20 червня 2018 року у справі № 317/2520/15-ц, від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц, від 31 жовтня 2018 року у справі № 677/1865/16-ц, від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц, від 12 грудня 2018 року у справі № 704/29/17-ц, від 16 січня 2019 року у справі № 695/1275/17 та у справі № 483/1863/17, від 27 березня 2019 року у справі № 574/381 /17-ц, від 03 квітня 2019 року у справі № 628/776/18, від 23 червня 2020 року в справі № 922/989/18).

Однак у розглядуваній справі потребує вирішення питання щодо права користування земельною ділянкою після ліквідації фермерського господарства.

Відповідно до приписів статті 20 Закону України «Про фермерське господарство», член фермерського господарства має право на отримання частки майна фермерського господарства при його ліквідації або у разі припинення членства у фермерському господарстві. Розмір частки та порядок її отримання визначаються Статутом фермерського господарства.

До складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) можуть входити, зокрема право користування землею, яке передається членами

фермерського господарства до його складеного капіталу (стаття 19 Закону України «Про фермерське господарство»).

Питання для наукового висновку:

1. Чи припиняється внаслідок ліквідації фермерського господарства право постійного користування земельною ділянкою, наданої громадянину для ведення селянського (фермерського) господарства?

2. Чи переходить (повертається) до фізичної особи право постійного користування земельною ділянкою, наданою їй для ведення селянського (фермерського) господарства, у разі ліквідації фермерського господарства, засновником якого була така особа?

**Проаналізувавши запит та додані до нього матеріали (позов прокуратури та судові рішення), науковий експерт прийшов до таких висновків:**

**1. Відповідаючи на питання 1**, слід відмітити, що порядок створення та діяльності фермерських господарств в Україні визначені Законом України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 р., Законом України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р., прийнятим на заміну попереднього Закону, земельними кодексами України від 18 грудня 1990 р., його новою редакцією від 13 березня 1992 р., Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. та деякими іншими законодавчими і підзаконними актами України. Водночас провідна роль у визначенні правового статусу фермерського господарства належить спеціальному закону про даний вид господарської діяльності у сільському господарстві – відповідно Закону «Про селянське (фермерське) господарство» та його наступнику - Закону «Про фермерське господарство».

**Як створювалися селянські (фермерські) господарства.** Згідно з ч. 1 ст. 5 Закону «Про селянське (фермерське) господарство», громадяни, які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство (включаючи тих, хто переїздить з іншої місцевості), для одержання земельної ділянки у власність або користування, в тому числі в оренду, подають до районної, міської, в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Ради народних депутатів за місцем розташування земельної ділянки заяву, підписану головою створюваного селянського (фермерського) господарства. Таким чином, передумовою отримання громадянином України земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства було виявлення ним бажання створити таке господарство.

А частиною 1 статті 9 Закону «Про селянське (фермерське) господарство» було встановлено, що після одержання Державного акта на право приватної власності на землю, Державного акта на право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, **селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації** у Раді народних депутатів, що передала у власність чи надала у користування земельну ділянку. При цьому сільська, селищна, міська Рада народних

депутатів повинна занести до спеціальної погосподарської книги дані про склад такого господарства, передану у власність та надану у користування господарству земельну ділянку. Це означає, що Закон покладав на громадянина, який отримав земельну ділянку для ведення селянського (фермерського) господарства, обов'язок не пізніше 30 днів після отримання землі створити його як юридичну особу та зареєструвати у встановленому порядку. При цьому надана громадянину земельна ділянка для ведення селянського (фермерського) господарства мала бути зареєстрована у погосподарській книзі ради як складова частина майна такого господарства. Більше того, ст. 10 Закону «Про селянське (фермерське) господарство» покладала обов'язок сплати земельного податку за використовувану господарством землю на саме господарство, а не на громадянина, на чие ім'я вона була надана.

Нарешті, у п. 2 ст. 29 Закону «Про селянське (фермерське) господарство» було зазначено, що діяльність селянського (фермерського) господарства припиняється у разі припинення права власності на землю, права користування земельною ділянкою у випадках, передбачених статтями 27 і 28 Земельного кодексу України (мається на увазі Кодекс у редакції від 13 березня 1992 р.). Стаття 28 цього Кодексу регламентувала підстави припинення права колективної власності на землю. Водночас ст. 27 визначала підстави припинення права користування землею. Згідно з п. 3 цієї статті, право користування земельною ділянкою чи її частиною припинялося у раз припинення діяльності селянського (фермерського) господарства. Отже, зазначений Земельний кодекс України передбачав, що право селянського (фермерського) господарства на використання земельної ділянки, що була надана його засновнику (члену), могло бути припинене не у зв'язку зі смертю останнього, а у зв'язку з припиненням діяльності самого господарства. Аналогічним чином визначаються підстави припинення прав користування землями фермерськими господарствами у ст. 35 Закону України «Про фермерське господарство» та ст. 141 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р.

**Особливості правового статусу селянського (фермерського) господарства.** Зазначеними вище законами встановлений особливий порядок створення таких юридичних осіб як фермерське господарство. Перша особливість правового статусу фермерського та селянського (фермерського) господарств полягає у тому, що їх засновником та учасниками (членами) можуть бути виключно громадяни України. Другою особливістю їх правового статусу є те, що для створення фермерського господарства як юридичної особи громадянин України повинен спочатку отримати у власність або користування земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення фермерського господарства», а вже потім зареєструвати і вести фермерське господарство. Нарешті, третя особливість правового статусу фермерського господарства як юридичної особи зводиться до того, що воно з моменту створення набуває виключне право на використання земельної ділянки, яка була надана громадянину України – його голові (засновнику) на

будь-якому праві для ведення фермерського господарства. Це означає, що такий громадянин хоч і вважається суб'єктом відповідного права на земельну ділянку, але в силу спеціальних приписів Закону «Про фермерське господарство» (або Закону «Про селянське (фермерське) господарство») він не має права використовувати її самостійно, тобто, як громадянин, наприклад, для ведення підсобного господарства, а зобов'язаний організувати цільове використання такої земельної ділянки створеним ним фермерським господарством як юридичною особою. На практиці таке використання може бути підтвержене тим, що земельна ділянка обробляється сільськогосподарською технікою, яка належить на праві власності фермерському господарству або взятою ним в оренду, а доходи від реалізації вирощеної на такій земельній ділянці сільськогосподарської продукції відображаються в бухгалтерському обліку фермерського господарства як юридичної особи. В протилежному разі матиме місце нецільове використання земельної ділянки.

Саме наявністю прав на землю свого засновника відрізняється правовий статус фермерського господарства від правового статусу інших юридичних осіб. Так, наприклад, якщо громадянин набув у власність чи користування земельну ділянку, а потім створив, наприклад, товариство з обмеженою відповідальністю, то останнє не набуває ніяких прав на земельну ділянку свого засновника. Водночас фермерське господарство набуває право на землю свого засновника з моменту його створення на підставі спеціального закону про діяльність фермерського господарства. Саме до таких висновків дійшла Велика Палата Верховного Суду у ряді своїх постанов: від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц, від 20 червня 2018 року у справі № 317/2520/15-ц, від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц, від 31 жовтня 2018 року у справі № 677/1865/16-ц, від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц, від 12 грудня 2018 року у справі № 704/29/17-ц, від 16 січня 2019 року у справі № 695/1275/17 та у справі № 483/1863/17, від 27 березня 2019 року у справі № 574/381 /17-ц, від 03 квітня 2019 року у справі № 628/776/18, від 23 червня 2020 року в справі № 922/989/18).

Зазначені особливості правового статусу фермерського господарства свідчать про те, що з моменту його створення фермерське господарство отримує право на користування землею, що була надана громадянину – його засновнику (голові) в силу вимог спеціального закону, але без укладення договору між цим громадянином та фермерським господарством про передачу першим останньому прав на землю та без набуття фермерським господарством права на таку земельну ділянку титульного речового права.

Отже, право фермерського господарства на земельну ділянку, надану його голові (засновнику) чи іншому члену, є нетиповим для законодавства України правом на землю, оскільки його не можна кваліфікувати ні як речове, ні як зобов'язальне право. Особливістю такого права фермерського господарства на землю є те, що його виникнення у фермерського господарства не передбачає його припинення у голови (засновника) чи іншого члена цього фермерського господарства. Їхнє право на землю не

припиняється, а призупиняється на період існування створеного ним (ними) фермерського господарства, до якого переходять правомочності щодо володіння і користування земельною ділянкою та значна частина пов'язаним з ними обов'язків землекористувача.

Таким чином, після державної реєстрації селянського (фермерського) господарства у 2001 році відбувається не заміна користувача земельної ділянки, наданої у 2000 році у постійне користування громадянину для створення селянського (фермерського) господарства відповідно до Закону України "Про селянське (фермерське) господарство", з громадянина на селянське (фермерське) господарство. На наш погляд, при створенні фермерського господарства відбувається двоетапний процес оформлення права користування на земельну ділянку, на першому з яких набувається набуття такого права громадянином України, яке є обмеженим, оскільки цей громадянин не може використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, а на другому етапі (державна реєстрація фермерського господарства як юридичної особи) фермерське господарство, засновником якого є громадянин України, в силу закону набуває правомочностей щодо володіння і користування земельною ділянкою. По суті, право користування землею громадянина-засновника фермерського господарства слід, на нашу думку, розглядати як первинне (але урізане, обмежене), а право фермерського господарства на землю його засновника як вторинне, але основне, оскільки тільки фермерське господарство має право використовувати таку землю за цільовим призначенням – для ведення фермерського господарства.

**Що змінюється у правовому режимі земельної ділянки, яка була надана на праві постійного користування громадянину України для створення селянського (фермерського) господарства, у випадку припинення такого господарства шляхом скасування його державної реєстрації за рішенням суду (у нашому випадку таке припинення сталося у 2006 р. в зв'язку з визнанням фермерського господарства банкрутом).** В зв'язку з цим першим постає питання про те, чи підлягає припиненню надане у 2001 р. громадянину України право постійного користування землею для ведення селянського (фермерського) господарства, якщо створене ним фермерське господарство припинило свою діяльність у 2006 р.

Відповідаючи на дане питання, маємо зазначити, що частиною 1 статті 9 Закону «Про селянське (фермерське) господарство» було передбачене правило про те, що після одержання Державного акта на право приватної власності на землю, Державного акта на право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації у Раді народних депутатів, що передала у власність чи надала у користування земельну ділянку.

Отже, Закон «Про селянське (фермерське) господарство» покладав на громадянина, якому була надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, обов'язок створити (zareєструвати) таке господарство протягом 30 днів з моменту виникнення права на землю. Звідси можна

зробити висновок про те, що нестворення громадянином селянського (фермерського) господарства вже на 31-й день і більше являє собою правопорушення, яке можна було використати для притягнення громадянина до відповідальності у вигляді примусового припинення права на землю.

Однак оскільки у 2006 р. замість Закону «Про селянське (фермерське) господарство» діяв Закон «Про фермерське господарство», і саме норми цього Закону підлягають застосуванню у зазначений період часу. Водночас хоча Закон «Про фермерське господарство» також вимагає від громадянина, якому надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, здійснити його створення, однак він не визначає строку, протягом якого громадянин має його створити. Це означає, що громадянин має право створити фермерське господарство і протягом більшого строку, ніж 30 днів у строк на його розсуд, тобто будь-коли.

На наш погляд, скасування у 2006 р. державної реєстрації фермерського господарства обумовлює виникнення такої ж самої правової ситуації, яка виникає і при нестворенні громадянином фермерського господарства після отримання ним права на землю для ведення фермерського господарства. Водночас, за Законом «Про фермерське господарство» нестворення громадянином, якому надане право на землю для ведення фермерського господарства, не є правопорушенням. Після припинення фермерського господарства (незалежно від причин його припинення) громадянин має право створити нове фермерське господарство або ж зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності, що веде сімейне фермерське господарство без створення юридичної особи відповідно до ст. 8-1 Закону «Про фермерське господарство». Таким чином, припинення діяльності фермерського господарства не є і не може бути підставою для припинення права на землю, зокрема права постійного користування землею, яке було надане громадянину для створення господарства.

Водночас можуть мати місце інші підстави для примусового припинення постійного користування землею, яке було надане громадянину України для створення фермерського господарства, яке потім було припинене. Такі підстави передбачені статтею 141 Земельного кодексу України і включають:

1) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;  
2) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;

3) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (*на наш погляд, нецільовим буде використання земельної ділянки громадянином для інших потреб, ніж ведення фермерського господарства. Водночас, на відміну від правової позиції Великої палати Верховного Суду, ми не вважаємо невикористання земельної ділянки її використанням за цільовим призначенням*);

4) систематична несплата земельного податку або орендної плати;

5) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці (*на наш погляд, це може мати*

*місце у випадку, коли на земельній ділянці створена відокремлена фермерська садиба);*

5) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

**Відповідь на питання 2. Чи переходить (повертається) до фізичної особи право постійного користування земельною ділянкою, наданою їй для ведення селянського (фермерського) господарства, у разі ліквідації фермерського господарства, засновником якого була така особа?**

Як ми зазначили у відповіді на перше питання, при створенні фермерського господарства відбувається двоетапний процес оформлення права користування на земельну ділянку, на першому з яких набувається набуття такого права громадянином України, яке є обмеженим, оскільки цей громадянин не може використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, а на другому етапі (державна реєстрація фермерського господарства як юридичної особи) фермерське господарство, засновником якого є громадянин України, в силу закону набуває правомочностей щодо володіння і користування земельною ділянкою. По суті, право користування землею громадянина-засновника фермерського господарства слід, на нашу думку, розглядати як первинне (але урізане, обмежене), а право фермерського господарства на землю його засновника як вторинне, але основне, оскільки тільки фермерське господарство має право використовувати таку землю за цільовим призначенням – для ведення фермерського господарства.

Таким чином, при ліквідації фермерського господарства право на земельну ділянку, яка була надана громадянину для створення такого господарства, не повертається громадянину, а відновлюється, перетворюючись з урізаного, за яким правомочності володіння і користування здійснює фермерське господарство, у повне (первинне) право на землю, яке включає і зазначені правомочності. Крім того, на громадянина покладається і обов'язок сплати земельного податку та інші обов'язки, встановлені земельним законодавством України для землекористувачів.

**Кулинич П.Ф.**

**доктор юридичних наук, професор,  
член-кореспондент НАПрН України,  
завідувач сектору проблем  
аграрного та земельного права  
Інституту держави і права  
імені В.М.Корецького НАН України**