



# ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Ян Білоголовий

адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права  
Національної асоціації адвокатів України

м. Київ, 03 червня 2021 року



# Історичний аспект набуття земельних ділянок для створення (ведення) селянського (фермерського) господарства

- видача державного акту на право довічного успадкованого володіння голові селянського (фермерського) господарства;
- надання земельних ділянок громадянам за їх бажанням у довічне успадковане володіння, приватну власність або в оренду;
- отримання ділянок громадянами у процесі приватизації земель фермерського господарства;
- спадкування;
- перехід прав від громадянина до фермерського господарства;
- набуття права оренди через аукціон.



# Аспекти використання земель, наданих на праві довічного успадкованого володіння

Використовуються фермерським господарством протягом всього часу, поки громадянин є членом С(Ф)Г.

При виході громадянина з членів С(Ф)Г право на використання такої ділянки у С(Ф)Г припиняється.

У разі смерті громадянина право на земельну ділянку, яка використовувалась ним на праві довічного успадкованого володіння, переходить до спадкоємців.

ВП ВС у Постанові від 23.06.2020 року по справі № 179/1043/16-ц

ВП ВС у Постанові від 20.11.2019 року по справі № 368/54/17



# Аспекти використання земель, наданих на праві постійного користування для ведення фермерського господарства

Якщо громадянин отримав земельну ділянку та не створив фермерське господарство, така земельна ділянка є об'єктом спадкування.

Якщо громадянин отримав земельну ділянку, зареєстрував фермерське господарство, з цього часу правомочності щодо володіння і використання ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому така ділянка надавалась. Припинення прав на ділянку виникає після припинення фермерського господарства.

ВП ВС у Постанові від 23.06.2020 року по справі № 179/1043/16-ц

ВП ВС у Постанові від 23.06.2020 року по справі № 922/989/18

ВП ВС у Постанові від 30.06.2020 року по справі № 927/79/19



# Використання земель, наданих на праві оренди для ведення фермерського господарства

Якщо громадянин отримав земельну ділянку на праві оренди, зареєстрував фермерське господарство, з цього часу правомочності щодо володіння і використання ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому така ділянка надавалась. Припинення права оренди на ділянку виникає після припинення фермерського господарства.

! Після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього в силу Закону прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі таке господарство має право звернутись до державного реєстратора та зареєструвати за собою право оренди. При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України не передбачено, відповідно не є обов'язковим.

ВП ВС у Постанові від 30.06.2020 року по справі № 927/79/19



# Проблема реєстрації права оренди чи права постійного користування на земельну ділянку для ведення фермерського господарства за фермерським господарством

## Підстави:

- документи на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, які надано громадянину (право користування чи право оренди);
- факт підтвердження членства громадянина у фермерському господарстві (статут чи рішення);
- довідки з ОМС про те, що ділянка рахується у користуванні за фермерським господарством;
- документи про сплату фермерським господарством податків за земельну ділянку;
- ст. 13 ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» щодо обов'язковості висновків Верховного Суду;
- висновки Великої Палати Верховного Суду у справах щодо земельних ділянок для ведення фермерського господарства.



# Проблема реєстрації права оренди чи права постійного користування на земельну ділянку для ведення фермерського господарства за фермерським господарством

## Відмова реєстратора:

«... з поданих Фермерським господарством документів, зокрема державного акту на право постійного користування, неможливо встановити факт набуття господарством права постійного користування земельною ділянкою з відповідним кадастровим номером», посилаючись на ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Закон № 1952-IV), а також одноіменну Постанову КМУ № 1127 від 25.12.2015 року.

( наприклад, Рішення від 02.02.2021 року у справі № 912/3542/20  
Господарського суду Кіровоградської області )



# Варіанти реєстрації права оренди або права постійного користування за фермерським господарством:

- Перший -

1. Звернення до державного реєстратора із заявою про реєстрацію права за фермерським господарством (додається квитанція про сплату збору та пакет документів у попередніх слайдах).
2. Отримується відмова державного реєстратора.
3. Звернення до суду із вимогою (щодо постійного користування або оренди):
  - про визнання права постійного користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства за фермерським господарством;
  - про визнання права оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства за фермерським господарством.
4. Після вступу рішення суду в силу звертаємось з ним до державного реєстратора та реєструємо право за фермерським господарством.





# Варіанти реєстрації права оренди або права постійного користування за фермерським господарством:

- Другий -

1. Звернення фермерського господарства до орендодавця з проханням (наприклад) підписати додаткову угоду про внесення змін у договір.
2. Отримується відмова.
3. Звернення до суду із вимогою про визнання права оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства за фермерським господарством.
4. Після вступу рішення суду в силу звертаємось з ним до державного реєстратора та реєструємо право за фермерським господарством.



# ПРОБЛЕМАТИКА У ФЕРМЕРСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ