

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

CURRENT ISSUES OF JUDICIAL PROTECTION OF THE RIGHT TO PERMANENT USE OF A LAND PLOT FOR FARM

Браніцький О.М., к.ю.н., доцент,
адвокат

Стаття присвячена висвітленню актуальних питань судового захисту права постійного користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства. Висвітлено розвиток права постійного користування земельною ділянкою в умовах незалежності України. Проаналізовано наукові підходи та судову практику щодо використання фермерськими господарствами земельних ділянок на праві постійного користування. Звертається увага на численні порушення прав фермерських господарств у разі смерті засновника фермерського господарства, якому була надана земельна ділянка на праві постійного користування.

Акцентується увага на тому, що правова позиція Великої Палати Верховного Суду про те, що підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства, може бути лише припинення фермерського господарства у встановленому порядку, є умовою забезпечення стабільності фермерського господарювання.

Зроблено висновок, що право постійного користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства через відсутність належного нормативного регулювання нерідко безпідставно припиняється органами державної влади внаслідок смерті фізичної особи, якій таке право надавалося для створення фермерського господарства. Законодавець вже визначив шлях трансформації такого права у право власності на землю – купівля таких земель громадянами, яким земельні ділянки надавалися на праві постійного користування. Водночас, на наш погляд, вирішення однієї проблеми породить іншу, адже у разі такої купівлі земельних ділянок постане питання щодо створених з використанням таких земель фермерських господарств та їх юридичної долі.

Ключові слова: земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення, право постійного користування землею, право володіння, право користування, право власності, фермерські господарства.

The article covers current issues of judicial protection of the right to permanent use of a land plot for farm management. The development of the right to permanent use of a land plot in the conditions of Ukraine's independence has been outlined. Scientific approaches and judicial practice in relation to the farms' use of land plots with the right to permanent use have been analyzed. Attention is drawn to numerous violations of the rights of farms in the event of the death of the farm founder, who was granted a land plot with the right to permanent use. The focus has been made on the legal position of the Grand Chamber of the Supreme Court stating that the reasons for terminating the right to permanent use of a land plot granted for farming can only be those provided by law, in particular, the termination of a farm. The abovementioned is, in turn, a condition for ensuring the stability of farming. The conclusion has been made that due to the lack of proper regulation the right to permanent use of a land plot for farming is often unjustifiably terminated by state authorities further to the death of an individual who was granted such a right in order to establish a farm. The legislator has already determined the way to transform such right into the property right to land – the purchase of such land by citizens who were granted land plots with the right to permanent use. At the same time in our opinion the solution of this problem will start another one, because in case of such purchase of land plots there will arise an issue regarding the farms established with the use of such land, and their legal destiny.

Key words: land plot, agricultural land, right of permanent use to land, right of ownership, farms.

Фермерські господарства є спеціалізованими аграрними товаровиробниками, діяльність яких спрямована на отримання прибутку внаслідок сільськогосподарської діяльності. Очевидно, що займатися вирощуванням сільськогосподарської продукції без використання земель сільськогосподарського призначення неможливо. Такі земельні ділянки можуть бути задіяні фермерськими господарства у виробничій діяльності на підставі різних правових титулів, – права власності чи права оренди. Водночас непоодинокими є випадки належності земельних ділянок фермерським господарствам на підставі інших прав на землю, зокрема, права постійного користування землею. Охарактеризуємо питання судового захисту права постійного користування земельним ділянками фермерського господарства, зокрема, в разі смерті фізичної особи – засновника фермерського господарства.

Мета статті – висвітлення актуальних питань судового захисту прав фермерських господарств на земельні ділянки, які отримувалися засновниками таких господарств на праві постійного користування.

Слід зазначити, що сутність права постійного користування земельною ділянкою неодноразово аналізувалася такими вченими в галузі земельного права як М. І. Балащенко, П. Ф. Кулинич, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, В. І. Семчик, М. В. Шульга та ін. Проте правові питання користування земельних ділянок для ведення фермерського господарства й донині залишаються актуальними.

У спеціальній літературі правильно вказується, що у структурі прав на користування землею право на постійне користування земельними ділянками посідає особливе місце, оскільки воно було притаманне радянському земельному праву, мало похідний характер від права виключної державної власності й тому було об'єктивовано в Земельному кодексі УРСР 1990 р., а згодом, після проголошення незалежності України, відтворено в Земельному кодексі України 1992 та 2001 рр. і підтверджено рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. [1, с. 135] Воно зберігає своє існування як визнаний у законі, правомірний спосіб набуття конкретних земельних ділянок у володіння та користування і одержання на цій основі корисних властивостей землі [2, с. 100-101].

За ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України [3] право постійного користування визначається як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Правомочність володіння земельною ділянкою полягає в тому, що конкретна особа – постійний землекористувач – набуває можливості здійснювати господарське панування над цією земельною ділянкою. Право користування – це визнана і гарантована законом можливість використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб [4, с. 492-493].

Можна погодитися з тим, що право постійного користування землею включає правомочності, притаманні змісту

й інших речових прав на землю (приміром, права оренди земельної ділянки, емфітевзису чи суперфіцію). Від права власності на земельну ділянку право постійного користування нею відрізняє відсутність у постійного користувача можливості визначати юридичну долю земельної ділянки, тобто права розпорядження землею [5, с. 145].

Суб'єкти права постійного користування на сьогодні закріплені ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України й серед відповідного переліку відсутні як фермерські господарства, так і фізичні особи – засновники або члени таких господарств. Відповідне земельно-правове регулювання існувало раніше.

Стаття 7 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року [6] встановлювала, що громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства із земель, що перебувають у державній власності, земля надавалася у постійне користування (без заздалегідь установленого строку). Тобто, свого часу фізична особа – засновник фермерського господарства була наділена правом отримати за рахунок земель державної чи комунальної власності земельну ділянку для фермерського господарювання на підставі права постійного користування.

Натомість чинним Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року право постійного користування земельними ділянками для громадян (фізичних осіб) не передбачено. А його пункт 6 розділу Х «Перехідні положення» регламентував, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Проте Конституційний Суд України рішенням від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 положення Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення визнав таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним) [7].

Звідси має рацію М. В. Шульга, що існує сьогодні право постійного користування землею іншими суб'єктами, яке виникло до набрання чинності Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року, зберігається за фізичними і недержавними та некомунальними юридичними особами [4, с. 490].

Отже, підстави заперечувати збереження права постійного користування відсутні. Водночас цілком логічним є питання щодо правових підстав використання відповідних земельних ділянок фермерським господарством, які надавалися його засновнику для створення такого господарства.

У земельно-правовій літературі щодо права постійного користування земельними ділянками лунають різноманітні пропозиції: від повної відмови від такого права на землю [8, с. 254], до надання необмеженого в часі права фермерським господарствам, їх засновникам і членам на безоплатну приватизацію цих земельних ділянок без їх поділу [9, с. 102] або ж про трансформацію права постійного землекористування у право власності [10, с. 88].

До речі, п. 6-1 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України встановлює, що громадяни України, яким належить право постійного користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів. Купівля земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці земельної ділянки. Таке ж саме право купівлі земельної ділянки мають громадяни України – спадкоємці громадян, яким належало право постійного користування земельними ділянками держав-

ної чи комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства.

Зазначимо, що наведені положення земельного законодавства входять у суперечність із актуальною судовою практикою щодо приналежності саме фермерському господарству як юридичній особі земельної ділянки, яка отримувалася його засновником на підставі права постійного користування.

Так, Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом селянського (фермерського) господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним наказу та сформулювала правову позицію, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства (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.

Право користування земельною ділянкою може бути припинено лише з певних підстав, закріплених у законодавстві. Підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення фермерського господарства, є припинення діяльності такої юридичної особи як селянське (фермерське) господарство (фермерське господарство). У земельному законодавстві така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як смерть громадянина – засновника селянського (фермерського) господарства відсутня. Звідси у разі смерті громадянина – засновника 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 [11].

Наведені правові висновки Верховного Суду є важливими для забезпечення стабільності фермерського господарювання, збереження можливості повноцінного функціонування фермерського господарства як юридичної особи і у разі смерті засновника такого господарства за умови продовження функціонування фермерського господарства та провадження його діяльності іншими членами (фізичними особами) такого господарства.

Частиною 5 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» від 2 червня 2016 року, № 1402-VIII передбачено, що висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права [12]. На превеликий жаль, органи державної влади не завжди дотримуються правових висновків суду касаційної інстанції, зокрема, щодо збереження права постійного користування за фермерським господарством до припинення його діяльності у разі смерті фізичної особи – засновника такого господарства.

Непоодинокими є випадки видання ГУ Держгеокадастру наказів про припинення права постійного користування земельною ділянкою фермерського господарства внаслідок смерті його засновника. Надалі цей орган державної влади надає дозвіл іншими фізичним особам на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення відповідних земельних ділянок за рахунок поділу земельної ділянки фермерського господарства з подальшою передачею земель у приватні власність.

Така ситуація є не лише грубим порушенням майнових прав фермерського господарства щодо відповідної земельної ділянки, а й має своїм цілком логічним наслідком звернення фермерського господарства до суду для захисту своїх порушених прав. Наведене можна проілюструвати такими прикладами судової практики.

Так, фермерське господарство просило суд витребувати земельну ділянку з чужого незаконного володіння фізичних осіб (власників земельних ділянок, отриманих за рахунок земель фермерського господарства).

Позов мотивувало тим, що громадянину – голові фермерського господарства на праві постійного користування була надана земельна ділянка для ведення селянського (фермерського) господарства. Із моменту створення фермерського господарства відбулася фактична заміна постійного землекористувача та обов'язки останнього перейшли до позивача з дня його державної реєстрації.

Після смерті засновника фермерського господарства ГУ Держгеокадастру земельна ділянка була поділена на декілька з наступною передачею їх у власність фізичним особам з подальшим відчуженням на підставі договорів купівлі-продажу відповідачам.

Позивач указував, що припинення права фермерського господарства користування земельною ділянкою з тих підстав, що таке право не входить до складу спадщини і припиняється зі смертю особи, якій належало це право, є незаконним, адже зазначена земельна ділянка була надана на праві постійного користування засновнику фермерського господарства у встановлений законом спосіб; земля використовувалася фермерським господарством за цільовим призначенням і з моменту державної реєстрації фермерського господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою перейшло до цього господарства, а тому не припинилося через смерть засновника. Звідси фермерське господарство просило суд витребувати з чужого незаконного володіння відповідачів на користь позивача шляхом вилучення та передачі відповідні земельні ділянки.

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про задоволення позову та зазначив, що створенню фермерського господарства передують, по-перше, бажання й ініціатива громадянина здійснювати підприємницьку діяльність на власний ризик саме у такій формі з метою отримання прибутку та, по-друге, вирішення питання про отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства у власність та/або користування, що є необхідною умовою реалізації ним права на створення такого фермерського господарства, а також державної реєстрації останнього як юридичної особи. Створення фермерського господарства громадянином України передбачає визначену законом послідовність дій, а земельні ділянки надаються саме для створення фермерського господарства, а не для іншої цілі.

Після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної або 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.

За загальним правилом, якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, з якою позивач не перебуває у договірних відносинах, тоді правомірному та ефективному способу захисту права відповідає вимога про витребування від цієї особи нерухомого майна. Для такого витребування оспорування рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не вимагається, оскільки не є ефективним способом захисту права власника.

Суди попередніх інстанцій установили, що ГУ Держгеокадастру протиправно позбавило фермерське господарство права постійного користування земельною ділянкою, оскільки правові підстави для припинення такого права, вилучення спірної земельної ділянки та передачі її у власність фізичних осіб були відсутні, її незаконний поділ на окремі земельні ділянки і передача їх у власність фізичним особам та набуття в подальшому у власність відповідачами були протиправними, тому дійшли обґрунтованого висновку про витребування спірних земельних ділянок із власності відповідачів.

Суд касаційної інстанції також вказав, що у цьому конкретному випадку витребування майна є законним та пропорційним заходом, є виправданим, переслідує легітимну мету та є необхідним у демократичному суспільстві, а тому не є таким, що порушує статтю 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [13]. В теорії земельного права обґрунтовано віднесення земельних ділянок до майна в контексті практики Європейського суду з прав людини [14].

У цілому погоджуючись з виконанням у цій справі судами завдання відновлення порушеного або оспорюваного права (відновлення порушеного права фермерського господарства на земельну ділянку) все ж таки невірним залишилося питання щодо суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою. Вважаємо що одним з можливих варіантів міг би бути позов спадкоємця померлого засновника фермерського господарства про визнання за позивачем права постійного користування земельною ділянкою в порядку спадкування.

Висновки. Право постійного користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства через відсутність належного нормативного регулювання нерідко безпідставно припиняється органами державної влади (ГУ Держгеокадастру) внаслідок смерті фізичної особи, якій таке право надавалося для створення фермерського господарства. Законодавець вже визначив шлях трансформації такого права у право власності на землю – купівля таких земель громадянами, яким земельні ділянки надавалися на праві постійного користування. Водночас, на наш погляд, вирішення однієї проблеми породить іншу, адже у разі такої купівлі земельних ділянок постане питання щодо створених з використанням таких земель фермерських господарств та їх юридичної долі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Носік В. В., Ковальчук Т. Г. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення. *Земельне право України: підруч.* / Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В. В. Носік та ін.; за ред. В. В. Носіка. Київ: видавн.-поліграф. центр «Київський університет», 2008. С. 135.
2. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. / за ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юрид. л-ра, 2016. С. 100, 101.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
4. Шульга М. В. *Право постійного користування земельною ділянкою*. Велика українська енциклопедія: у 20 т. Харків: Право, 2016. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол. М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2019. С. 492, 493.
5. Уркевич В. Право постійного користування земельною ділянкою: проблеми теорії та практики. *Право України*. 2020. №5. С. 145.
6. Земельний кодекс України: Закон України від 13 березня 1992 р. № 2196-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 354.
7. Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05> (дата звернення: 27.12.2019).

8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 254.
9. Юрченко Е. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 102.
10. Антонюк М. В., Сидорук О. Є. Правова природа права постійного землекористування в історичній перспективі. *Юридична Україна*. 2018. № 3-4. С. 88.
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі № 922/989/18, провадження № 12-205гс19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880> (дата звернення: 06.05.2024).
12. Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 2 червня 2016 року, № 1402-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 31. Ст. 545.
13. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 06 грудня 2023 року у справі № 685/487/22, провадження № 61-4686св23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115598639> (дата звернення: 15.12.2023).
14. Марченко С.І., Палійчук В.Б. Автономне тлумачення поняття «майно» у практиці ЄСПЛ в контексті земельного та аграрного права України. *Часопис Київського університету права*. Том 1(2021). С. 253-257.