

# ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ КОЛА СУБ'ЄКТІВ (ОСІБ), ЩО МАЮТЬ ПРАВО НА ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА, ТА КОЛА ОБ'ЄКТІВ (ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК), ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ТАКІЙ ПРИВАТИЗАЦІЇ



**Євген БЕРДНІКОВ,**  
заслужений юрист  
України



**П**итання приватизації земель для ведення фермерського господарства регулюються нормами Земельного кодексу України (далі — Кодекс) та Закону України «Про фермерське господарство» (далі — Закон).

Згідно зі статтями 31-32 Кодексу землі фермерського господарства можуть складатися з:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни — члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Громадянам України — членам фермерських господарств (окрім тих, що раніше набули права на земельну частку (пай)) передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

*Слід звернути увагу на те, що стаття 22 Кодексу, яка визначає склад земель сільськогосподарського призначення, коло суб'єктів права власності і користування такими землями та видів цільового призначення, за якими ці землі можуть надаватися зазначеним суб'єктам, донедавна взагалі не передбачала передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність та користування громадянам та юридичним особам для ведення фермерського господарства. Проте, враховуючи загальний характер норм статті 22, наявність відповідних спеціальних норм у статтях 31, 32, 118, 121-124 Кодексу та доповнення пункту «а» частини третьої статті 22, внесеного Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 № 191-VIII, така вада загальної норми не може сприйматися як юридична перешкода для приватизації земель для ведення фермерського господарства.*

**В**ідповідно до статті 1 Закону фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону.

Відповідно до статті 3 Закону членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

При створенні фермерського господарства одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його Статуту.

Статтею 7 Закону встановлено порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства, яким передбачено, що для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

Також частиною першою статті 7 Закону встановлено, що у заяві громадянина зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

При цьому, перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики.

З урахуванням того, що перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, Кабінетом Міністрів України досі не затверджений, зазначене питання слід нормативно врегулювати і воно не може бути однозначно вирішене на позанормативному рівні. Водночас, з огляду на те, що стаття 48 Кодексу законів про працю України (та аналогічні норми відповідних підзакон-

них нормативних актів) визнають трудову книжку основним документом про трудову діяльність працівника, вона в силу прямої дії згаданої норми закону має визнаватися такою і щодо підтвердження досвіду роботи у сільському господарстві.

Щодо норми Закону про документи, що підтверджують наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі, то вона не викликає труднощів в її практичному застосуванні. Зразки документів про освіту відповідно до статті 27 Закону України «Про освіту» затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12 листопада 1997 р. № 1260. Загальна норма частини третьої статті 7 Закону про передачу у власність і надання в оренду громадянам України земельних ділянок для ведення фермерського господарства із земель державної або комунальної власності підлягає застосуванню разом із відповідними нормами статей 116, 118, 121-124, 134-139 Кодексу, які визначають випадки, компетенцію, порядок та норми надання (передачі) відповідних земельних ділянок у власність та оренду як на безконкурентних, так і на конкурентних засадах.

Частина п'ята статті 7 Закону змістом повністю співпадає зі статтею 32 Кодексу щодо права членів фермерських господарств (крім тих, що раніше набули права на земельну частку (пай)) на отримання безоплатно у приватну власність у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Згідно з частиною шостою статті 7 Закону земельні ділянки, розмір яких перевищує розмір, встановлений у частині п'ятій цієї статті, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод. Проте зазначена норма нині на практиці не застосовується через наявність мораторної норми пункту 15 Розділу X «Перехідні положення» Кодексу, згідно з якою до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається, зокрема, купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.

Стаття 8 Закону визначає послідовність та важливу умову державної реєстрації фермерського господарства, яка здійснюється після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації. Зазначену норму слід розглядати з урахуванням статей 125, 126 Кодексу та Закону України «Про

*державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

Частина перша статті 7 Закону за змістом повністю співпадає з частиною першою статті 31 Кодексу щодо складу земель фермерського господарства, а частина друга статті 7 Закону закріплює право фермерського господарства здійснювати володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності його членів. *Слід зазначити, що згадане право фермерського господарства обмежено загальними нормами цивільного законодавства щодо його правосуб'єктності як юридичної особи та нормами земельного законодавства щодо обов'язків землевласників та землекористувачів (зокрема, щодо використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням).*

Назва статті 13 Закону співпадає з назвою статті 32 Кодексу, у той час як частина перша статті 13 Закону співпадає з частиною другою статті 31 Кодексу, декларуючи право членів фермерського господарства на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Частини друга та третя статті 13 Закону в основному співпадають з частинами першою та другою статті 32 Кодексу, але містять певні спеціальні, уточнюючі положення, що дозволяють детальніше з'ясувати встановлений законом обсяг прав суб'єктів приватизації земель для ведення фермерського господарства та об'єктів такої приватизації, а саме:

- а) у нормах Закону порівняно з аналогічними нормами Кодексу уточнюється, що земельні ділянки передаються безоплатно у приватну власність членам фермерських господарств «із раніше наданих їм у користування», у той час як за аналогічною нормою Кодексу членам фермерських господарств передаються земельні ділянки «надані їм у користування», тобто застосоване у Законі слово «раніше» уточнює у часі коло об'єктів (земельних ділянок), правом на безоплатне отримання яких у приватну власність наділяються члени фермерського господарства;
- б) друге речення частини другої про передачу безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю) земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, слід сприймати як опис окремого випадку, на який розповсюджується дія першого речення частини другої, а не як окрему правову норму, що встановлює окреме право, не передбачене іншими нормами Закону та відповідними нормами Кодексу.

Згідно з частиною четвертою статті 13 Закону громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років. *Проте, зазначена норма сьогодні на практиці не застосовується через наявність мораторної норми пункту 15 Розділу X «Перехідні положення» Кодексу.*

**В**иходячи з вищевикладеного, системний аналіз згаданих норм законодавства дозволяє дійти висновку, що:

**1** Суб'єктами приватизації є лише громадяни України — члени фермерських господарств, яким відповідні земельні ділянки раніше надавалися у користування (постійне користування, тимчасове користування, тимчасове користування на умовах оренди, в оренду, у довічне успадковане володіння) для ведення фермерського господарства (або селянського (фермерського) господарства) відповідно до статті 7 Закону (з 29.07.2003 по даний час) або статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (з 14.01.1992 по 29.07.2003) (*див. частину першу статті 32 Кодексу та частину другу статті 13 Закону*).

При цьому документами, що підтверджують надання громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства відповідно до статті 7 Закону, крім документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, виданого на ім'я голови господарства, можуть бути:

- заява майбутнього голови господарства про отримання у користування земельної ділянки із зазначенням відповідних майбутніх членів фермерського господарства та наявності у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, на підставі якої на його ім'я було видано правовстановлюючий документ про право користування земельною ділянкою згідно з частиною першою статті 7 Закону або аналогічною нормою статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»;
- статут фермерського (або селянського (фермерського)) господарства в редакції на дату його створення із зазначенням членів господарства відповідно до вищезгаданої заяви про отримання у користування земельної ділянки.

2 Об'єктами приватизації є лише земельні ділянки, надані громадянам України — членам фермерських господарств із земель державної та комунальної власності у користування (постійне користування, тимчасове користування, тимчасове користування на умовах оренди, в оренду, у довічне успадковане володіння) для ведення фермерського господарства (або селянського (фермерського) господарства) в порядку, визначеному статтею 7 Закону (з 29.07.2003 по даний час) або статтею 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (з 14.01.1992 по 29.07.2003), і не є жодною із земельних ділянок, перелічених у частині першій статті 31 Кодексу та аналогічній нормі частини першої статті 12 Закону (зокрема, земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди).

Це ґрунтується на:

- системному аналізу норм обох редакцій Закону, що описують (регламентують) порядок створення фермерського господарства, невід'ємною частиною якого є отримання земельної ділянки, необхідної для його ведення, і підтверджується, зокрема, нормами частини четвертої статті 5 та статті 7 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», які розповсюджуються лише на громадян, «які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство»;
- зазначеному в обох редакціях Закону порядку створення фермерського господарства, у якому отримання земельної ділянки передує та є невід'ємною передумовою створення (реєстрації) фермерського господарства (див. статті 7 та 8 Закону, а також статті 5-8 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»);
- тому, що розмір земельної ділянки, необхідної для створення фермерського господарства, на отримання якої для цієї мети претендує його майбутній засновник, обґрунтовується кількістю членів фермерського господарства, наявністю у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність та перспективами діяльності фермерського господарства (див. абзац другий частини першої статті 7 Закону та абзац другий частини четвертої статті 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»);
- тому, що передбачена статтею 13 Закону приватизація «раніше наданих у користування» земельних ділянок не може здійснюватися без дотримання вимог статті 7 Закону, якою встановлено порядок надання (передачі) громадянам таких земельних ділянок; при цьому слід

звернути увагу, що використання загальних норм статті 118 Кодексу при приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства також не може здійснюватися без дотримання, а тим більше в супереч спеціальним нормам статті 32 Кодексу та статей 7, 13 Закону, що унормовують порядок надання таких земельних ділянок та їх приватизації.

Слід звернути увагу на наявність певної колізії між нормами статті 7 Закону та статей 118, 122-124 Кодексу щодо компетенції органу, що має право надавати земельні ділянки у власність та користування для ведення фермерських господарств із земель державної власності. Згадана колізія виникла з 01.01.2013 року з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» і до свого законодавчого врегулювання має вирішуватися на користь застосування змінених ним норм статей 118, 122-124 Кодексу як більш нових та таких, що встановлюють загальний порядок розпорядження землями державної власності. При цьому стаття 13 Закону не є об'єктом зазначеної колізії, оскільки не містить посилання на орган, що має право передавати земельні ділянки із земель державної власності.

#### Примітка

*На практиці часто-густо трапляються випадки, коли земельна ділянка, надана громадянам для ведення фермерського господарства відповідно до статті 7 Закону, яку можна вважати сформованою відповідно до статті 79-1 Кодексу та пункту 2 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр», є більшою за розмір земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Такі обставини не можуть вважатися підставою для відмови членам фермерського господарства у реалізації їх прав на приватизацію після формування в установленому порядку (зокрема, шляхом поділу) за рахунок вищезгаданих земельних ділянок більш дрібних земельних ділянок, які за своїм розміром можуть бути об'єктами такої приватизації.*

**Від редакції:** Науково-технічна рада Головного управління Держземагентства в Одеській області 9 квітня на своєму засіданні погодилася з позицією автора та рекомендувала його висновки до використання в роботі.