

ПЕРШІ РОЗ'ЯСНЕННЯ МІН'ЮСТУ ЩОДО ЗЕМЕЛЬ, НАДАНИХ У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Ірина Дмитерко,
заступник головного редактора



ІСТОРІЯ ПИТАННЯ

Протягом останніх десятиліть фермерів хвилює питання узаконення використання земельних ділянок, наданих їм для створення фермерських господарств (далі – ФГ), зокрема, на праві постійного користування. Переважно такі землі фермери отримували до 2002 року. З набранням чинності Земельним кодексом України (далі – ЗКУ) фермерів хотіли зобов'язати переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди. Потім таке зобов'язання визнали неконституційним.

З часом стала очевидною інша проблема – в разі смерті фермера, який отримав таку землю, його спадкоємці або втрачали її, або мали довгі судові процеси, або звинувачувалися у незаконному використанні такої землі тощо. При цьому переоформити землю, надану в постійне користування, на створене ФГ (за життя фермера) також було проблематично через відсутність чіткого законодавчо визначеного механізму.

Судова практика з цього питання не була сталою та однозначною.

Проте у 2020 році, через велику кількість судових спорів, для вирішення виключної правової проблеми та забезпечення єдності судової практики відповідні справи було передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС). У результаті ВП ВС було прийнято, зокрема, постанову від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц, якою встановлено (докладніше аналіз постанови читайте в «АгроPRO», 2020, № 15, с. 8):

- ▶ **право постійного користування земельною ділянкою не припиняється зі смертю фізичної особи, якій було надано таке право, незалежно від цільового призначення відповідної ділянки;**

- ▶ з моменту державної реєстрації ФГ як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав засновник, переходить до цього господарства. Тому в такій ситуації зазначене право не може бути об'єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається ФГ;
- ▶ **право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення ФГ його засновник, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (zareєструвати) ФГ.** У такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець (створення ФГ).

Після вирішення справи ВП ВС фермери зраділи, що таке важливе та болюче питання нарешті розв'язано. Проте такі надії були передчасними.

Аналізуючи правову позицію ВП ВС, ми передбачали, що при намаганні фермерів скористатись зазначеними висновками судів постануть питання про те, як на практиці здійснюватиметься реєстрація права постійного користування за ФГ (причому це питання стосується не лише випадків, коли громадянин, який отримав таку землю, помер, а й відповідних ситуацій, що виникають за його життя). І дійсно, з часом до редакції почали звертатися фермери, які стикнулись з неможливістю переоформити отримане ними право постійного користування на створені ФГ.

Держреєстратори на місцях відмовляли у переоформленні прав, повідомляючи, що не мають законодавчих підстав для такої перереєстрації. Оскільки ані Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ані Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою КМУ від 25.12.2015 р. № 1127 (в редакції постанови КМУ від 23.08.2016 р. № 553), не містять механізму такої перереєстрації.

В «АгроПРО», 2020, № 19, с. 17 ми писали, що після прийняття ВП ВС зазначеної вище постанови Мін'юст має здійснити певні дії. Адже держреєстратори чекають роз'яснень щодо порядку виконання рішень суду.

ПЕРШІ РОЗ'ЯСНЕННЯ МІН'ЮСТУ

Нарешті Мін'юст у листі від 06.08.2021 р. № 61734/8.4.3/32-21 «Щодо державної реєстрації переходу права користування на земельні ділянки від засновника до фермерського господарства» виклав свою позицію.

Зазначений лист видано з метою забезпечення єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, враховуючи висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках ВС.

Мін'юст зауважив, що **судові рішення, які набрали законної сили, є обов'язковими до виконання** всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України. Обов'язковість урахування (преюдиційність) судових рішень для інших судів визначається законом.

Висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках ВС, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права (ч.ч. 5, 6 ст. 13 Закону України від 02.06.2016 р. № 1402-VIII «Про судоустрій і статус суддів»).

Отже, **державний реєстратор при проведенні реєстраційних дій має керуватися не лише загальним та спеціальним законодавством, а й практикою ВС.**

Враховуючи зазначене, а також на підставі аналізу норм ст.ст. 14, 22, 23 Закону України від 19.06.2003 р. № 973-IV «Про фермерське господарство», Мін'юст у своєму листі продублював висновки ВП ВС в частині статусу земель, наданих у постійне користування (на підставі відповідного державного акта).

А саме – право постійного користування не припиняється зі смертю фізичної особи, якій воно було надане незалежно від цільового призначення від-

повідної ділянки. А з моменту державної реєстрації ФГ як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, надане його засновнику, переходить до цього господарства.

Тому в такій ситуації зазначене право не може бути об'єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається ФГ.

Виходячи з викладеного, **Мін'юст виснував, що для державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою за ФГ (у тому числі у разі смерті засновника, якому надавалася в користування земельна ділянка) подається документ, що підтверджує набуття засновником такого ФГ права постійного користування.**

Зважаючи на те, що нині реєстрація прав відбувається за заявочним принципом, ФГ, зацікавлені в переоформленні землі, наданої засновнику на праві постійного користування, мають звернутися до державного реєстратора, подати йому:

- ✓ заяву;
- ✓ державний акт на право постійного користування.

Після цього державний реєстратор має зареєструвати право постійного користування за ФГ.

ЩО РОБИТИ ФЕРМЕРУ

Відомо, що з 01.07.2021 р. фізичні особи, які отримали земельні ділянки для створення ФГ (їх спадкоємці), мають змогу викупити такі землі на пільгових умовах.

Отже, у фермерів на сьогодні є два шляхи зберегти землю, надану для створення ФГ на праві постійного користування:

- ✓ перереєструвати її на ФГ (фактично за спрощеною процедурою);
- ✓ викупити (докладніше про це – на стор. 6 цього номера).

Слід звернути увагу, що наведені варіанти є не сумісними. Тобто якщо фермер обере перший варіант і переоформить землю на ФГ, то ФГ не матиме змоги викупити таку землю. Відповідно, земля використовуватиметься доти, доки буде діяти ФГ. В разі його ліквідації земля повернеться до комунальної власності.

Якщо фермер обере другий варіант – то перереєструвати землю на ФГ за спрощеною процедурою буде неможливо. Проте фермер як власник землі матиме змогу розпоряджатися нею – передати до складеного капіталу ФГ, передати йому в оренду, продати тощо.