



**Губарєв Сергій Володимирович** —  
викладач кафедри цивільно-правових  
дисциплін НАВСУ

# НАБУТТЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ФЕРМЕРСЬКИМ ГОСПОДАРСТВОМ

*У статті розкрито принципи земельних відносин, державного регулювання використання земельних ресурсів за сучасних умов та умови набуття права приватної власності на земельну ділянку фермерським господарством.*

*This paper deals with principles of landownership relations, state control of land resources use today and conditions to obtain a title to land by a farming enterprise.*

Сьогодні основою розвитку сільського господарства є земля, природна родючість якої спокон віків була дуже високою. Як свідчать історичні джерела, до Другої світової війни в Україні переважало сільське населення, яке займалось землеробською працею, допоміжними промислами, виготовленням селянських знарядь праці. Запровадження нових виробничих відносин у сільськогосподарське виробництво, зацікавлення селян у результатах своєї праці показали, що це єдиний шлях відродження села.

Отже, проведення земельної реформи в Україні в останні роки стало складовою частиною економічної реформи, однією з основних ланок формування і розвитку аграрної політики на сучасному етапі відродження нашої держави.

Однією з перешкод на шляху трансформації сільськогосподарських формувань стала недосконалість земельних відносин. У сільськогосподарських підприємствах земля була не у власності, а в спільному користуванні, що, як і усупільнені інші засоби виробництва, через впровадження колгоспно-кооперативної власності, історично засвідчили лише відчуження селянина від землі. Це, у свою чергу, сприяло

зниженню мотивації праці, її продуктивності, і зрештою призвело до спаду виробництва у сільському господарстві, оскільки земля як основний засіб виробництва знаходилась у власності держави.

Принципи земельних відносин та створення рівноправного розв'язку всіх форм господарювання на землі зумовлюють необхідність розробки положень, методів і способів організації землеволодіння і землекористування, їх улаштування, оцінки використання, охорони землі та державного регулювання використання земельних ресурсів за сучасних умов. Слід зазначити, що при плануванні однієї державної форми власності на землю, головна увага приділялась державному управлінню земельним фондом, яке будувалося за принципом адміністративно-територіального поділу і здійснювалося директивними органами через підвідомчі, галузеві та міжгалузеві органи. Тут земля слугувала своєрідною системою розподілу території між людьми, класами та відомствами. Але земля характеризується не лише конкретною формою власності, землеволодіння чи землекористування, а й відповідним типом земельних відносин. Отже, за умов, коли земля є власністю держави дуже мало уваги приділялося особливостям землеволодіння і землекористування.

Необхідно зазначити, що головне завдання земельної реформи, яка великою мірою впливає на характер виробничих відносин у суспільстві, полягає в тому, щоб не протиставляти одну форму права власності іншій, а ефективно використовувати кожну з них у конкретних історичних, соціально-економічних та природних умовах господарювання. Одночасно слід найкращим чином пристосувати всі форми права власності на земельні ділянки до вимог ринкової економіки, зводячи до мінімуму властиві їм недоліки через діючий правовий і економічний механізми регулювання земельних відносин.

Головний гарант, що може захистити нас від крайньої лівизни — заможний середній клас, чийми представниками є фермери. До того ж це вирішить проблему робочих місць і виявить найактивнішу частину сільського і, можливо, навіть міського населення.

Існування фермерства передусім пов'язано з виникненням інституту права приватної власності на земельні ділянки, а отже, і зі зміною юридичної природи майнових відносин на селі. Тобто воно зачіпає найсуттєвіші положення земельної реформи в Україні і формує нового і перспективного суб'єкта аграрно-правових відносин. Водночас слід зауважити, що в сучасних сутужних соціально-економічних умовах і без системної державної підтримки масове „розгортання” фермерства може дискредитувати його принципово позитивну суть. Земельна реформа має ґрунтуватися на засадах рівноправного розв'язку різних аграрних організаційно-правових структур, у тому числі і різноманітних сільськогосподарських агроформувань. Але, всі вони не повинні протиставлятися фермерським господарствам, а, навпаки, налагоджувати взаємозв'язки.

Слід зазначити, що Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. вперше значно поглибив та деталізував інститут приватної власності на землю. Особливо це стосується пріоритетного права на одержання земельних ділянок у приватну власність, які Земельний кодекс надає тим громадянам України, що мають намір створити та *вести фермерське господарство*.

Сьогодні фермери є найбільш вразливими суб'єктами права *приватної власності* на землі сільськогосподарського призначення. В Україні законодавча база для цього ще повною мірою не забезпечена, однак багато вже зроблено у цьому напрямі.

Хоч законодавством України проголошено принцип рівноправності всіх форм власності (точніше — суб'єктів усіх форм власності) практично фермери його реалізувати не можуть у зв'язку з відчутною різницею екологічної бази. Тому фермерським господарством слід законодавчо і практично гарантувати державну підтримку.

У статті 42 Конституції України зазначено, що держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності [1, с. 110].

Закон України від 7 лютого 1991 р. „Про власність”, Закон України від 7 лютого 1991 р. „Про підприємство”, закони України про банкрутство, податки, пенсійне забезпечення тощо мають важливе значення для розвитку фермерського господарства.

Земля не є майном у типово цивілістичному аспекті — вона не створюється працею людини, не має бухгалтерської балансової вартості, тому Цивільний кодекс мав би виділити її правовий режим у відокремлений від типового майна розділ. А загальносуспільна цінність земель сільськогосподарського призначення зумовлює необхідність установлення в цивільному та екологічному законодавстві спеціального правового режиму використання та охорони цих земель.

Цивільне законодавство, і насамперед Цивільний кодекс України, мають універсальну сферу дії щодо всіх суб'єктів майнових відносин у частині загальних положень, принципів засад права власності на землю (земельну ділянку), зобов'язувального права, договірних відносин тощо. Водночас багато з цих положень мають знайти спеціалізоване закріплення у спеціальному фермерському законодавстві.

Законодавство про фермерство має тенденцію до подальшого розвитку, вдосконалення та узгодження із земельним, господарським, цивільним та іншими галузями законодавства.

З набранням чинності нового Земельного кодексу до правового режиму земель фермерських господарств внесено істотні зміни. По-перше, назва цього виду господарювання на селі набула логічного звучання — фермерське господарство, а не селянське (фермерське) господарство, як це зазначалося до прийняття нового Земельного кодексу. По-друге, за Земельним кодексом 1990 р. (в редакції 13 березня 1992 р.) суб'єктами права власності на земельні ділянки, надані для ведення селянського (фермерського) господарства, як юридичні особи не були суб'єктом права власності на землю (земельні ділянки).

Вони могли лише орендувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення для потреб ведення фермерського господарства. З 1 січня 2002 р. землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству, як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належить громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадянин, який має намір утворити фермерське господарство повинен відповідати певним правовим умовам, що передбачено цивільним кодексом, а саме: 1) бути повністю дієздатним, тобто здатним власними діями набувати права та нести обов'язки; 2) мати не менш 18 років; 3) мати добровільне бажання створити фермерське господарство; 4) мати документи, що підтверджують його здатність займатися сільським господарством; 5) пройти конкурсний відбір.

Конкурсний відбір тих, хто бажає створити фермерське господарство, проводить районна (міська) конкурсна комісія, склад якої формує районна державна адміністрація.

Першочергове право на створення фермерського господарства надається громадянам, які проживають у сільській місцевості і мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Джерелом набуття земельних ділянок та права власності або права користування фермерськими господарствами є землі державної власності та рішення уповноважених органів щодо їх надання.

Рішення щодо надання земельних ділянок у власність та користування приймаються органами державної виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. До таких органів державної виконавчої влади стосовно надання земельних ділянок із земель державної власності відносяться Кабінет Міністрів України, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, обласні і районні державні адміністрації та держадміністрації міст Києва і Севастополя. Рішення про надання земельних ділянок із земель комунальної власності приймають органи місцевого самоврядування — сільські, селищні та міські ради, у тому числі ради міст Києва і Севастополя. Повноваження цих органів щодо прийняття відповідних рішень про надання земельних ділянок, визначено у 2 та 3 главах Земельного кодексу.

Слід зазначити, що Верховна Рада України взагалі не наділена повноваженнями щодо прийняття рішень про надання земельних ресурсів у власність або у користування, а повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у цій сфері обмежені розпорядженням землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад, а також підготовкою висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності. Аналогічними повноваженнями у межах своєї компетенції наділено обласні та районні ради, а повноваження районних рад у містах взагалі визначаються міськими радами.

Набуття права на земельні ділянки фермерськими господарствами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у оренду.

Передача земельних ділянок у власність і надання їх у оренду є складними юридичними фактами як за своїм документальним оформленням, так і за здійсненням відповідних реальних дій. Вони потребують, *по-перше*, звернення громадянина або юридичної особи, які виявили бажання вести фермерське господарство, із заявою або клопотанням (у заяві потрібно вказати бажані розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства, документально підтверджується їхній досвід роботи у сільському господарстві та наявність кваліфікації, обґрунтування щодо розмірів земельної ділянки і перспектив діяльності фермерського господарства); *по-друге*, розгляду заяви або клопотання уповноваженим органом (конкурсною комісією) та прийняття відповідного рішення і надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки; *по-третє*, розробки проекту земельного відводу, його погодження, розгляду та затвердження; *по-четверте*, перенесення проекту відведення на місцевість шляхом установлення меж земельної ділянки; *по-п'яте*, одержання документів, які посвідчують право на землю; *по-шосте*, здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Відповідно до чинного законодавства додається висновок конкурсної комісії при передачі земельної ділянки фермерському господарству та подання висновків сільських, селищних, міських, районних, обласних рад, районних та обласних держадміністрацій за місцем розташування відповідної земельної ділянки тощо [2, с. с. 191-206].

Безоплатну передачу земельних ділянок у власність громадян у випадках приватизації ними земельних ділянок, які перебувають у їхньому користуванні, передбачено у зв'язку з тим, що раніше чинне земельне законодавство передбачало надання їм землі у постійне користування. Як уже зазначалося, чинний земельний закон не передбачає для громадян країни ані постійного, ані тимчасового землекористування, крім оренди землі. Тепер земельні ділянки, раніше надані їм у будь-який вид користування, можуть бути приватизовані у розмірі земельної частки (паю) та переоформлені в оренду (Перехідні положення Земельного кодексу) [3, с. с. 3-79].

Нормування безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами за розмірами земельної частки із земель державної або комунальної власності властиве лише для ведення фермерського господарства. Однак слід підкреслити, що безоплатне одержання землі громадянами в розмірах земельної частки (паю) може мати місце тільки із земель державної або комунальної власності сільськогосподарського призначення.

Набуття права землекористування, як і набуття права власності на земельну ділянку фермерським господарством, вважається завершеним після здійснення державної реєстрації у Книзі записів реєстра-

ції державних актів на права приватної власності земельними ділянками і договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок.

Успадкування землі та майна фермерського господарства здійснюється відповідно до Закону "Про селянське (фермерське) господарство" і заповіту в порядку, встановленому цивільним законодавством. Що ж до земельних ділянок, то при їх успадкуванні слід виходити з вимог Земельного кодексу України, згідно з яким земельні ділянки громадян, які ведуть фермерське господарство, поділові не підлягають.

Сучасні фермерські господарства України віддзеркалюють головну сутність і скерованість земельної реформи на вирішення найскладнішої економічної проблеми — продовольчої — через забезпечення господарського використання земель її приватним власником чи орендарем як самостійним аграрним товаровиробником. Це відповідає ринковим засадам в економіці сільського господарства.

Проблеми цивільно-правового набуття права приватної власності на земельну ділянку фермерським господарством та спори між спадкоємцями, а також між ними та іншими громадянами з питань переважного права на подальше ведення фермерського господарства, виходять за межі цивільного права, а їх актуальність визначається питомою вагою відповідних цивільно-правових спорів у судовій практиці. Останнім часом, у зв'язку з відродженням села, такі спори виникають дедалі частіше, тому розгляд цієї теми є вельми актуальним.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. *Коментар* до Конституції України. — К., 1996.
2. *Про фермерське господарство*: Закон України від 19 червня 2003 р. — К.: Істина, 2004.
3. *Земельний кодекс* України. Прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. — К.: Істина, 2004.