

ФЕРМЕРСЬКІ ГОСПОДАРСТВА ТА СІЛЬГОСПЗЕМЛІ-2023: ВЛАСНІСТЬ, ОРЕНДА, ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ



Лектор: **Ірина ВИСІЦЬКА**, адвокат

Керуюча Адвокатським бюро «Висіцької «BIB Лігал»

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **ПКУ** – Податковий кодекс України.
- **ЗКУ** – Земельний кодекс України.
- **ЦКУ** – Цивільний кодекс України.
- **Закон № 3065** – Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» від 02.05.2023 № 3065-IX (**дата набрання чинності – 08.06.2023**).
- **Закон № 3050** – Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» від 11.04.2023 № 3050-IX (**дата набрання чинності – 06.05.2023**).
- **Закон № 2698** - Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX.
- **Закон № 1012** - Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18.02.2016 № 1012-VIII.
- **Закон № 2255** - Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12.05.2022 № 2255-IX.
- **Закон № 1952** - Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- **Закон № 161** – Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV.
- **Закон № 899** - Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV.
- **Закон про ФГ** – Закон України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973-IV.
- **Законопроект № 6013** – Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель № 6013 від 09.09.2021.
- **Законопроект № 5285** – Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками № 5385 від 15.04.2021.
- **Порядок № 1127** – Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127.
- **Порядок № 637** – Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджений постановою КМУ від 16.06.2021 № 637.
- **Перелік № 309** – Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений наказом Мінреінтеграції від 22.12.2022 № 309.
- **Порядок № 119** - Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затверджений постановою КМУ від 24.01.2000 р. № 119.



Викуп фермерських земель: труднощі реалізації

Продаж спадкоємцям: несподівані перешкоди

Вимоги деяких місцевих рад:

- Надавати документи відповідно до Переліку, вміщеного у Листі Держгеокадастру від 19.01.2022 № 22-28-0.223-645/2-22

<https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2022/01/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82%D1%83-6-1.pdf>):

Заява (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, визначеного ст. 122 ЗКУ. У заяві (клопотанні) **зазначаються**: місце розташування земельної ділянки, кадастровий номер, її цільове призначення та площа. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу в клопотанні слід зазначити бажаний строк розстрочення, суму першого внеску, періодичність та розмір подальшого погашення суми розстроченого платежу.

До заяви (клопотання) необхідно додати:

1. документи, що підтверджують наявність відповідного права (державний акт на право довічного успадкованого володіння землею, право постійного користування землею, договір оренди землі, витяг чи інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав, якщо таке право зареєстровано);



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Продаж спадкоємцям: несподівані перешкоди (продовження)

2. Витяг із Державного земельного кадастру (ДЗК) про земельну ділянку;
3. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
4. копії установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.
5. Спадкоємцям, крім зазначених документів, до заяви (клопотання) **необхідно долучити свідоцтво про право на спадщину**. Також доцільно додати довідку про склад спадкоємців, видану нотаріусом за місцем ведення спадкової справи, яка достовірно підтверджує склад осіб, які мають право на викуп.



Що робити, якщо місцева рада не приймає рішення про продаж?

1. Зафіксувати факт подачі заяви (клопотання) із додатками (шляхом направлення цінного листа із описом вкладення або подачі нарочно із відміткою на Вашому екземплярі про прийняття).
2. З'ясувати порядок та строки вирішення радою земельних питань (шляхом вивчення регламенту ради). Окрім того, варто враховувати і передбачений ч. 3 ст. 128 ЗКУ **місячний строк** розгляду заяви (клопотання) про викуп земельних ділянок державної та комунальної власності.
3. Після спливу строку – подати позов про визнання бездіяльності ради протиправною, зобов'язання ради розглянути на найближчій сесії заяву (клопотання) та прийняти рішення про продаж заявнику земельної ділянки за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці цієї земельної ділянки, та на умовах (щодо розстрочки, зокрема), вказаних у Вашій заяві (клопотанні).

Моя справа – № 128/3043/22, розглядається Вінницьким районним судом Вінницької області. Призначена до розгляду по суті на 27.07.2023.



Викуп фермерських земель: труднощі реалізації

Індекс інфляції при викупі

- Згідно із Законом № 2698 покупець має право на розстрочення платежу із сплати ціни земельної ділянки з рівним річним платежем з **урахуванням індексу інфляції**.

Тож сплачувати індекс інфляції **при розстроченні платежу** потрібно буде за всіма договорами купівлі-продажу, укладеними після 19.11.2022 (дати набрання чинності Законом № 2698) відповідно до п. 6-1 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ. Навіть якщо рішення місцевої ради про викуп було прийнято до 19.11.2022.

Однак **місцева рада не вправі вимагати сплати індексу інфляції** (ні за 2022 рік, ні за час із дати прийняття рішення про продаж земельної ділянки), ні за будь-який інший період), **якщо земельна ділянка купується без розстрочення платежу**.

Викуп із розстроченням: коли заборони не діють

- Законом № 3050 внесені зміни до п. 6-1 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, згідно із якими у разі купівлі земельної ділянки її покупець має право на розстрочення платежу зі сплати ціни земельної ділянки з рівним річним платежем з урахуванням індексу інфляції, за умови встановлення заборони на продаж або інше відчуження та надання у користування земельної ділянки (**крім надання у користування фермерському господарству земельних ділянок, які знаходяться у власності членів такого фермерського господарства, що є покупцями такої земельної ділянки**) до повного розрахунку покупця за договором купівлі-продажу.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Питання щодо викупу земель ФГ , які надійшли до проведення вебінару

1. Чи може викупити цю землю зареєстрований член ФГ (скажімо внук засновниці, 75 років)?

Відповідь: Пункт 6-1 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ передбачає право купівлі земельної ділянки громадянами України - **спадкоємцями** громадян, яким **належало** право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної чи комунальної власності, призначеними для ведення СФГ (крім випадків, якщо такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам).

Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) – ст. 1216 ЦКУ.

Висновок: якщо засновниця жива, то у неї спадкоємців ще немає. А тому саме засновниця вправі викупити земельну ділянку, а не її внук.

2. Земельна ділянка (15 га) надана Держгеокадастром громадянину 5 років тому для заснування ФГ на умовах оренди (строком на 7 років). Чи може громадянин, який заснував ФГ і обробляє її сьогодні, викупити її у власність?

Відповідь: На підставі п. 6-1 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ **не може**, бо вказаний пункт надає таке право лише орендарям земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення С(Ф)Г **шляхом переоформлення** права постійного користування щодо цих ЗД **до набрання чинності** Законом № 1012 (дата набрання ним чинності - 03.04.2016).

**До 05.04.2022 було «до 2010 року».*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Приватизація членами ФГ землі, переданої у користування

ЗАРАЗ:

- У члена ФГ не виникає право користування ЗД, яка була надана власником (органом місцевого самоврядування) громадянину (засновнику) у користування для створення такого господарства. Єдиним суб'єктом, який володіє правомочністю користуватися земельною ділянкою, виділеною для створення ФГ, є саме таке ФГ як суб'єкт господарювання.
- **Право на безоплатну передачу у власність ЗД із земель, що надавалися у користування засновнику для створення ФГ, не виникає у жодного члена ФГ, в тому числі засновника.**

Постанова ВС від 03.11.2021 у справі № 817/1911/17

НА РОЗГЛЯДІ ВП ВС:

Справа № 633/408/18 щодо відступу від правового висновку Слухання було призначене на **14.12.2022**. 🙅

Окрім того, на період воєнного стану можлива безоплатна передача у приватну власність громадянам України земельних ділянок, **переданих у користування до набрання чинності ЗКУ (тобто, лише до 01.01.2002).**

ЗОВСІМ НЕЩОДАВНО:

- Правову норму, що міститься у ст. 13 Закону про ФГ про те що, членам ФГ передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена с/г підприємства, розташованого на території відповідної ради, слід розуміти як таку, що **надає членам ФГ право на приватизацію ЗД, наданої у користування ФГ. При цьому такими, що надані ФГ, вважають і ЗД, надані голові ФГ для його створення.**

Відтак, **член ФГ має право отримати безоплатно у власність частину ЗД, що перебуває у користуванні ФГ.** Іншими словами, не лише особа, якій раніше була надана у користування земельна ділянка для ведення ФГ, має право на отримання її у власність, оскільки така ЗД була йому відведена саме з метою створення ФГ.

Постанова ВС від 17.08.2021 у справі № 540/1590/19



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Земля у власності засновника/члена ФГ: варіанти її передачі фермерському господарству

I. Стаття 12 Закону про ФГ та ч. 1 ст. 31 ЗКУ:

1. Землі фермерського господарства можуть складатися із:

1) **земельних ділянок, що належать громадянам України - членам ФГ на праві власності, користування;**...

2. Права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів ФГ, здійснює фермерське господарство.

Судова практика: постанова Верховного Суду від 02.06.2021 р. у справі № 372/1075/19 (ЄДРСР, реєстр. № 97565629): «земельну ділянку яка є об'єктом права особистої приватної власності члена господарства, **господарство може використовувати у своїй діяльності та здійснювати лише право володіння і користування цією землею** (ч. 2 ст. 12 Закону про ФГ), **не маючи права розпоряджатися нею** (ч. 1 ст. 78 ЗКУ), що є обов'язковою складовою змісту права власності на землю. Право розпорядження земельними ділянками, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності закріплено ст. 14 Закону № 973, якою визначено (в тому числі), що члени фермерського господарства відповідно до закону мають право продавати або іншим способом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

- Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.01.2020 р. у справі № 908/2606/18 (ЄДРСР, реєстр. № 87918848): *«у фермерського господарства право володіння та користування земельною ділянкою, що належить його члену на праві приватної власності, виникає **в силу прямої вказівки закону**. Іншими словами, фермерське господарство має право володіння та користування такими земельними ділянками під час членства особи у цьому господарстві»*.

- Постанова ВП ВС від 18.02.2020 р. у справі № 918/335/17 (ЄДРСР, реєстр. № 88138141): ФГ в силу закону є землекористувачем ЗД, що були отримані членами ФГ у власність (шляхом приватизації) із земель, що раніше надавались засновнику ФГ у постійне користування для створення ФГ. **Тож і власником врожаю (посівів і насаджень сільськогосподарських культур, виробленої сільськогосподарської продукції), що вирощений на таких земельних ділянках, є фермерське господарство як юридична особа, а не його члени.**

- Постанова ВС від 21.04.2021 р. у справі № 478/959/19 (ЄДРСР, реєстр. № 96544649): ФГ залишається землекористувачем і у тому випадку, коли надана засновнику у власність земельна ділянка переходить у спадщину спадкоємцю такого засновника, який залишається членом ФГ.

Відтак, згідно із актуальною існуючою практикою ВП ВС та ВС, **фермерське господарство в силу закону може володіти та користуватися земельними ділянками з цільовим призначенням для ведення фермерського господарства, товарного с/г виробництва, ОСГ, які належать на праві власності членам такого ФГ, без укладання між ФГ та його членами будь-яких правочинів щодо передачі права користування такими земельними ділянками.**



АЛЕ У ПОДАТКОВИХ ВІДНОСИНАХ ДУМКА СУДІВ ІНША!

- постанова Верховного Суду від 14.07.2021 у справі № 821/488/18 (ЄДРСР, реєстр. № 98367830): **«хоча ЗД перебувала у фактичному користуванні ФГ «АГРО-ВЛАД», позивач не оформив належним чином передачу земельної ділянки цьому фермерському господарству як землекористувачу. Таким чином, оскільки орендарем земельної ділянки є фізична особа ОСОБА_1, то саме на нього відповідно до п. 288.2 ПКУ покладено обов'язок щодо сплати орендної плати згідно з умовами договору оренди землі. Той факт, що використання земельних ділянок відбувається через створене позивачем ФГ «АГРО-ВЛАД» не змінює статусу ОСОБА_1 як орендаря земельної ділянки та не звільняє його від визначеного чинним законодавством обов'язку сплачувати орендну плату. Не звільняє його від цього обов'язку і фактична сплата Фермерським господарством «АГРО-ВЛАД» орендної плати за землю».**
- постанова Шостого апеляційного адміністративного суду від 31.05.2021 у справі № 580/3457/20 (ЄДРСР, реєстр. № 97356131): **«Позивач в обґрунтування позовних вимог зазначає, що ФГ «Циганник Г.В.», як користувач земельних ділянок позивача, перебуває на 4 групі спрощеної системи оподаткування та сплачує ЄП з площі фактично використаних земельних ділянок, відтак обов'язок щодо сплати земельного податку не може бути покладено на позивача, оскільки подвійне оподаткування одного й того самого об'єкту податковим законодавством не допускається. Суд звертає увагу, що в даному випадку не відбулось подвійного оподаткування одного й того самого об'єкту, оскільки ФГ «Циганник Г.В.» звільнений від обов'язку сплати земельного податку за земельні ділянки. При цьому, у відповідності до вимог ПКУ, земельний податок, будучи обов'язковим платежем, має бути сплачений до бюджету власником земельних ділянок».**



Земля у власності засновника/члена ФГ: варіанти її передачі фермерському господарству

II. Внесення земельної ділянки до статутного чи складеного капіталу ФГ.

III. Внесення права володіння і користування земельною ділянкою до статутного чи складеного капіталу ФГ.

III. Оформлення договірних відносин.

Так, види користування землею і порядок набуття такого права користування передбачені, зокрема, у главах 15, 16-1 розділу III ЗКУ та розділі II Книги 3 ЦКУ.

Найбільш прийнятними у нашій ситуації є **оренда** й **емфітевзис** (право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб).

Варто враховувати: від сплати земельного податку звільняються на період дії єдиного податку четвертої групи власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику єдиного податку четвертої групи (п. 281.3 ПКУ).

В той же час, член ФГ і власне ФГ є окремими і самостійними учасниками цивільних правовідносин. І тому вони можуть укладати між собою будь-які правочини, не заборонені законодавством. Головне - наявність оформленого волевиявлення власника земельної ділянки (члена ФГ) на передачу права володіння і користування землею фермерському господарству як юридичній особі.



Спрощення перевірки набувача землі для ведення особистого селянського господарства та городництва

Законом № 3065 доповнено ч. 4 ст. 130 ЗКУ наступними положеннями.

- Перевірка відповідно до Порядку № 637 **не здійснюється** в разі набуття у власність земельних ділянок сільгосппризначення:
 - для ведення садівництва площею **не більше ніж 0,25 га**;
 - для ведення ОСГ, розташованих у межах населених пунктів, **площею не більше ніж 2 га**.
- **Важливо:** у цьому разі **набувач** до вчинення правочину про перехід права власності подає нотаріусу, який посвідчує відповідний правочин, або нотаріусу, який його заміщує, заяву про дотримання вимог ч. 4 ст. 130 ЗКУ. Справжність підпису на такій заяві **засвідчується нотаріально**.

Копії такої заяви, засвідчені нотаріусом, який посвідчує відповідний правочин, надаються сторонам правочину про перехід права власності на земельну ділянку.

Недотримання набувачем права власності на земельну ділянку вимог ст. 130 ЗКУ, у тому числі **наведення недостовірних відомостей у заяві**, є підставою для **визнання такого правочину недійсним**.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Особливості сплати земельного податку-2023

Тимчасові пільги (на період воєнного стану)

1. Звільнення від сплати передбачено як для земельного податку, так і для орендної плати за земельні ділянки державної/комунальної власності.
2. За земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на територіях **активних** бойових дій або на тимчасово окупованих рф територіях (тобто, п. 2 розділу I та розділ II Переліку № 309 відповідно. **Пункт 1 розділу 1 «Території можливих бойових дій» не застосовується**).
3. Період застосування: **з першого числа місяця**, в якому було визначено щодо відповідних територій дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, **до останнього числа місяця**, в якому було завершено активні бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території.
4. Перелік територій активних бойових дій або тимчасової окупації, а також дати їх початку та завершення визначаються відповідно до Переліку № 309.



Особливості сплати земельного податку-2023

Постійні пільги (закріплені в основній частині ПКУ)

Основні моменти: **Ключова роль місцевих рад** (відповідних військових адміністрацій та військово-цивільних адміністрацій на територіях, де тимчасово не здійснюють свої повноваження місцеві ради).

- **Нова стаття статтею 283-1 ПКУ:** Особливості визначення земельного податку за ЗД, що перебувають у консервації, або забруднені вибухонебезпечними предметами, або непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами.

1. Неоподаткування земельним податком та ненарахування орендної плати стосовно ділянок, що перебувають у консервації (до Закону № 3050 – тільки землі с/г угідь), або земель с/г угідь, які перебувають у стадії сільгоспосвоєння (пп. 283.1.2, абз. 2 п. 288.8 ПКУ);.

2. Неоподаткування земельним податком та ненарахування орендної плати щодо ділянок, забруднених вибухонебезпечними предметами (пп. 283.1.9, абз. 3 п. 288.8 ПКУ).

Підставою для ненарахування земельного податку у цьому випадку є дані Державного земельного кадастру (ДЗК). Відомості про ЗД, забруднені вибухонебезпечними предметами, **вносяться до ДЗК на підставі інформації, отриманої в порядку електронної інформаційної взаємодії між ДЗК та Центром протимінної діяльності, Центром гуманітарного розмінування.**



Особливості сплати земельного податку-2023

- Період, коли земельні ділянки визнаються забрудненими вибухонебезпечними предметами, визначається як **період, що починається з першого числа місяця, на який припадає дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності**, та завершується останнім числом місяця, в якому такі земельні ділянки визнані придатними для використання.
- Для земельних ділянок, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) **активні бойові дії або тимчасово окупованих рф**, **період, коли земельні ділянки визнаються забрудненими вибухонебезпечними предметами, визначається як період, що починається з першого числа місяця, що настає за місяцем, в якому завершено активні бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території** (у тому числі коли дата початку обстеження небезпечної території операторами протимінної діяльності настає після дати завершення бойових дій або тимчасової окупації на відповідній території), **за умови подання платником** плати за землю до місцевої ради, військової адміністрації або військово-цивільної адміністрації **заяви про потенційне забруднення земельної ділянки** вибухонебезпечними предметами **та прийняття таким органом рішення** про встановлення податкових пільг зі сплати місцевих податків і зборів щодо земельної ділянки, зазначеної у такій заяві, та завершується **останнім числом місяця, в якому такі земельні ділянки визнані придатними для використання**.



Особливості сплати земельного податку-2023

3. Несплата земельного податку та ненарахування орендної плати за земельні ділянки, які непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами (п. 283.2 ПК, абз. 5 п. 288.8 ПК).

- **У цій групі пільг прямої вказівки на Перелік № 309 немає.**
- **Обов'язковою умовою для встановлення цієї групи пільг є відповідні заяви платників податків, які подаються до сільських, селищних, міських рад (а на територіях, де вони тимчасово не здійснюють свої повноваження у період дії воєнного чи надзвичайного стану, - до військових адміністрацій та військово-цивільних адміністрацій).**
- **Вказані органи встановлюють такі податкові пільги на кожний календарний рік окремо та на період не більше ніж до кінця поточного календарного року.**
- **Потім місцеві ради/адміністрації протягом 10 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення надають інформацію про встановлені податкові пільги податківцям за місцезнаходженням земельних ділянок, з обов'язковим зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких прийнято відповідне рішення. Така інформація надається в електронному вигляді у порядку та за формою, які затверджуються КМУ.**



Особливості сплати земельного податку-2023

Період звільнення **починається з першого числа місяця, на який припадає дата прийняття** радою/адміністрацією **рішення** про надання податкових пільг зі сплати місцевих податків та/або зборів на підставі заяви платника податків, **та завершується останнім числом місяця, на який припадає дата, що настає раніше:**

- або останній день строку, на який надано пільгу зі сплати місцевих податків та/або зборів відповідно до прийнятого рішення (у тому числі з урахуванням змін, внесених до такого рішення);
- або дата скасування відповідного рішення;
- або дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності (тоді така ЗД переходить у розряд забрудненої вибухонебезпечними предметами);
- чи визнання земельної ділянки придатною для використання.

Питання:

1. Чи має заявник якимись документами підтверджувати потенційну загрозу забруднення ділянки вибухонебезпечними предметами? Якщо так, то якими саме?
2. Який строк і порядок розгляду таких заяв?
3. Чи вправі місцева рада/адміністрація відмовити у задоволенні такої заяви? І якщо так, то з яких підстав?
4. Якщо місцева рада/адміністрація не розглядає заяву або відмовляє у її задоволенні, то з яких підстав і в якому порядку можна оскаржити цю бездіяльність/рішення?



Належні засновнику ФГ сільгоспбудівлі та податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: чи діють пільги?

Правова позиція Верховного Суду (постанова від 09.05.2023 р. у справі № 380/10802/22, ЄДРСР, реєстр. № 110743000):

Належні фізособі – засновнику ФГ будівлі сільськогосподарського призначення використовуються ФГ на праві господарського відання для ведення фермерського господарства.

Фермерське господарство є сільськогосподарським виробником, видами економічної діяльності якого є: вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур, вирощування овочів і баштанних культур, кореноплодів і бульбоплодів.

Будівлі відповідно до правовстановлюючих документів на них за вимогами ДК 018-2000 віднесені до класу (код 1271) «Будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства». Норми податкового законодавства не покладають на платника податку обов'язок отримати від ДП «Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем у будівництві» експертний висновок щодо правильності класифікації наявних у власності особи об'єктів нерухомості за державним класифікатором ДК 018:2000.

Отже, такі будівлі не є об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно відповідно до пп. «ж» пп. 266.2.2 ПКУ.

Мої справи – постанова Першого апеляційного адміністративного суду від 27.02.2023 р. у справі № 360/2215/21 (ЄДРСР, реєстр. № 109374794), постанова Луганського окружного адміністративного суду від 02.02.2022 р. у справі № 360/7775/21 (ЄДРСР, реєстр. № 103143537).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Зміна власника ЗД як підстава для розірвання договору оренди землі

Загальне правило - ч. 6 ст. 32 Закону № 161:

- Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) **не є підставою** для зміни умов або припинення договору, **якщо інше не передбачено договором оренди землі.**

АЛЕ якщо договором оренди землі передбачено, що зміна власника земельної ділянки є підставою для припинення договору, то новому власнику достатньо подати документи, що підтверджують такий перехід, для розірвання договору оренди землі у судовому порядку.

Моя справа – рішення Борзнянського районного суду Чернігівської області від 13.09.2022 р. у справі № 730/177/22, яке залишене без змін постановою Чернігівського апеляційного суду від 20.12.2022 р. (ЄДРСР, реєстр. № 108074067).

- Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка передається в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), **не може містити** положень про зміну його умов або припинення договору у зв'язку з переходом права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) – *цей абзац діє з 05.04.2022.*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Нові умови розірвання договорів оренди сільгоспземель: коли потрібна згода засновників/учасників/членів юрособи?

26 вересня 2022 року на підставі Закону України № 2255-IX набрали чинності зміни до ч. 3 ст. 31 Закону № 161:

- Правочин щодо розірвання договорів оренди/суборенди сільгоспземель, у яких орендарем виступає юридична особа приватного права (крім акціонерних товариств, повних або командитних товариств) є **значним в силу закону** (як то кажуть, «за замовчуванням»), **якщо тільки статутом юрособи прямо не передбачене протилежне**. Відтак, для його вчинення потрібна попередня згода вищого органу управління юрособи приватного права. Якщо такої згоди не буде, то договір чи додаткова угода про розірвання договору оренди або суборенди сільгоспземель є **нікчемним** (тобто, недійсним в силу закону, без необхідності визнання судом такого договору недійсним). Відтак такий договір не породжуватиме жодних юридичних наслідків.
- Для того, аби рішення вищого органу управління про надання згоди на вчинення вказаного правочину **не вимагали** від юрособи приватного права – орендаря, необхідно, щоб її статут містив положення, на кшталт: *«Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є Товариство, не є значним правочином. Відтак, такий правочин не потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників Товариства рішення про надання згоди на його вчинення та може бути вчинений (укладений та підписаний) директором Товариства на власний розсуд, без обмежень та на визначених ним самотійно умовах».*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Систематична несплата орендної плати як підстава для розірвання договору оренди землі

- як повна, так і часткова несплата орендної плати (у т.ч. у натуральній формі), є підставою для розірвання;
- факт погашення заборгованості (як до звернення до суду, так і під час судового розгляду) значення не має;
- незвернення орендодавця за орендною платою до орендаря, навіть якщо такий обов'язок передбачений в договорі оренди, **не звільняє орендаря від обов'язку своєчасно сплачувати орендну плату.**
Доводи про відсутність систематичної несплати орендної плати, оскільки орендодавець не звертався за отриманням орендної плати, є безпідставними, тому що орендар відповідно до вимог ч. 1 ст. 537 ЦКУ мав можливість сплатити орендну плату шляхом внесення грошових коштів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, якщо не знав, куди відправляти кошти на виконання договірних зобов'язань.

- **Несплата індексу інфляції при виплаті орендної плати (якщо це передбачено умовами договору) свідчить про неповну її сплату і є підставою для розірвання договору оренди землі.**

Якщо сторони погодили обчислення розміру орендної плати за землю з урахуванням індексів інфляції, то орендар повинен самостійно щоразу розмір орендної плати автоматично відкоригувати на встановлений індекс інфляції, який періодично (помісячно, порічно) публікується Державною службою статистики України та є у відкритому доступі.

Мої справи – рішення Борзнянського районного суду Чернігівської області від 16.05.2023 р. у справі № 730/329/23 (ЄДРСР, реєстр. № 110943841), рішення Борзнянського районного суду Чернігівської області від 29.05.2023 р. у справі № 730/331/23 (ЄДРСР, реєстр. № 111190326).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

Договір підписано до 01.01.2013

- Ст. 18 Закону № 161 (діяла до 01.01.2013): договір оренди землі **набирає чинності після його державної реєстрації**. А згідно із ст. 20 вказаного Закону укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.
- Ч. 3 ст. 640 ЦКУ (була чинною до 01.01.2013): договір, який підлягає державній реєстрації, **є укладеним** з моменту його державної реєстрації.

- Велика Палата Верховного Суду у постановях від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 та від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц: для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме договору оренди землі має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій. При цьому оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦКУ), **то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦКУ є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше** відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦКУ.
- Відповідно, від такої дати обраховується і дата закінчення строку дії такого договору (шляхом відрахування від неї передбаченої договором кількості років).
- Тож якщо договір оренди землі було підписано 01.03.2010 строком на 12 років, а зареєстровано такий договір 01.10.2012, то такий договір діятиме до 02.10.2024 (тобто, 12 років з наступного дня після його держреєстрації, бо це передбачає ст. 253 ЦКУ).



Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

Договір підписаний, але не зареєстрований до початку 2013 року

- З 01.01.2013 набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI, якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦКУ виключено посилання щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону № 161 були виключені статті 18 та 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі.
- Відтак, після 01.01.2013 державній реєстрації підлягав не власне договір оренди землі, а право оренди за таким договором.
- **Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц:** проведення після 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі **не може підмінити державну реєстрацію самого договору** (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі). А тому держреєстрація права оренди не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01.01.2013.
- **Отже, якщо жодна із сторін не здійснила державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав, і, відповідно, особа не набула прав орендаря за договором оренди землі.**
- **Мін'юст у листі від 11.09.2020 № 238/8.4.1/32-20:** перебіг строку дії договорів оренди земельних ділянок, укладених до 01.01.2013, залежить від того, чи було проведено реєстрацію такого договору в компетентних органах. Якщо реєстрація договору була проведена, то перебіг строку починається з дати державної реєстрації договору. **Якщо ж договір оренди земельної ділянки, укладений до 01.01.2013, не пройшов процедури державної реєстрації, то перебіг строку починається з дати укладення такого договору.**
- Але допоки ВП ВС не змінить свою позицію, у випадку виникнення спірної ситуації нижчестоящі суди зобов'язані враховувати постанову ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

**Договір підписано з
01.01.2013 до 16.01.2020**

- дата укладення та строк дії договору є істотними умовами договору оренди землі (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»);
- договір оренди землі є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч. 1 ст. 638 ЦКУ);
- моментом укладення договору оренди землі є дата одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦКУ).
- Постанови Верховного Суду від 02.10.2020 р. у справі № 912/3295/18 та від 15.04.2021 р. № 927/75/20: *«саме право оренди виникає з моменту реєстрації цього права; земля вважається переданою з моменту державної реєстрації права оренди. **Натомість це не свідчить про те, що сам договір, для якого визначені загальні правила набрання чинності, набирає чинності з моменту реєстрації права.***
- *Дійсно, орендар не може до реєстрації права оренди реалізовувати законно своє право оренди, проте реєстрація права є у зоні відповідальності орендаря, який уклавши договір оренди, **що набрав чинності за загальним правилом після підписання (якщо сторони не передбачили іншого в договорі),** самостійно реєструє своє право та отримує всі повноваження користувача земельної ділянки на підставі договору оренди. **У проміжку між укладенням договору і переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами».***
- постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.04.2023 р. у справі № 357/8277/19 : *«з 01 січня 2013 року державній реєстрації підлягав не сам договір оренди, а право оренди земельної ділянки. Можна зробити висновок, що договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами, тобто дотримання сторонами вимог статей 638, 759 та 792 ЦКУ та ст. 15 Закону № 161».*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на НОВИЙ строк

Автоматична пролонгація за ч. 6 ст. 33 Закону № 161 (у редакції до 16.07.2020)

Потрібно:

- не пізніше, ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про свій намір поновити договір на підставі ч. 6 ст. 33;
- додати до повідомлення проєкт додаткової угоди про поновлення договору на тих же умовах і на той же строк;
- за відсутності заперечень орендодавця проти цього протягом одного місяця після закінчення строку договору наполегливо домагатись підписання додаткової угоди про поновлення договору.
- Якщо орендодавець адекватно не реагуватиме на таку вимогу, радимо не зволікати із зверненням до суду та визнавати додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеною у судовому порядку.

(постанова Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі у справі № 903/1030/19)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

Автоматичне поновлення - ст. 126¹ ЗКУ (з 16.07.2020)

- Стосується договорів, укладених або змінених після цієї дати, які містять умову про поновлення договору.
- Не потребує письмового правочину.
- Достатньо відсутності заяв сторін до держреєстратора.
- Коли ж сторона договору (як орендар, так і орендодавець) бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, вона **не пізніше як за місяць** до дати закінчення дії такого договору подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.
- Не стосується державних та комунальних ЗД (за винятком, якщо на них розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності орендаря).



Поновлення договорів оренди землі та переукладення їх на новий строк

Переважне право на укладення договору на новий строк за ст. 33 Закону № 161 (з 16.07.2020)

- Залишається обов'язковим належне виконання орендарем умов договору.
- Строк повідомлення про переважне право – передбачений в договорі, **але не пізніш як за один місяць** до закінчення строку його дії (у разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору – повідомлення спадкоємцю протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на ЗД).
- До листа-повідомлення додається проєкт договору.
- У орендодавця є **місяць** на розгляд проєкту.
- У разі недосягнення згоди щодо змінених істотних умов, переважне право припиняється.
- Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.



Оренда невитребуваних паїв: умови, особливості, державна реєстрація

- Правовою підставою для передачі в оренду невитребуваних паїв є ст. 13 Закону 899.
- Водночас, редакція вказаної статті та супутніх правових норм декілька разів змінювалась. Тому **для визначення правил щодо державної реєстрації права оренди невитребуваних паїв орендар має застосовувати ту редакцію законодавчих приписів, яка діяла на дату укладення договору оренди невитребуваних паїв.**
- Залежно від нормативного регулювання цього питання всі договори оренди невитребуваних паїв можна розділити на такі групи:
 - 1) укладені до 31.12.2015 включно;
 - 2) укладені в період з 01.01.2016 до 31.12.2018 включно;
 - 3) укладені з 01.01.2019 і до цього часу.



Договори оренди невитребуваних паїв, укладені до 31.12.2015 включно

- Право оренди таких паїв у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП) до 01.01.2016 зареєструвати було неможливо.
- Тож таке право виникло у орендарів невитребуваних паїв з **дати державної реєстрації договору оренди у виконкомі сільської, селищної, міської ради** відповідно до Порядку № 119;
- подальше внесення відомостей про оренду таких паїв до ДРРП не є обов'язковим і на момент виникнення такого права не впливає.
- Останній висновок підтверджує і Верховний Суд у постанові від 15.04.2021 у справі № 927/75/20 (ЄДРСР, реєстр. № 96483408): *«на момент укладення договору оренди землі від 10.12.2015 Закон № 1952 не визначав механізму реєстрації права оренди невитребуваних земельних ділянок (паїв). Такий порядок встановлено у ст. 30 цього Закону у редакції Закону України від 26.11.2015 № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який набрав чинності після укладення договору від 10.12.2015. Відсутність нормативної та технічної можливості такої реєстрації, що не залежало від дій позивача, не може свідчити ні про неукладеність договору від 10.12.2015, ні про відсутність у позивача відповідного права».*



Договори оренди невитребуваних паїв, укладені з 01.01.2016 до 31.12.2018 включно

- З 01.01.2016 було змінено статтю 30 Закону № 1952. З цієї дати вона містила пряму вказівку про можливість реєстрації права оренди невитребуваних паїв, наданих в оренду відповідно до ст. 13 Закону № 899.
- Однак необхідність реєстрації договорів невитребуваних паїв у виконкомі сільської, селищної, міської ради відповідно до Порядку № 119 ніхто не відміняв.
- Більше того, Верховний Суд у постанові від 21.04.2021 у справі № 914/2179/19 (ЄДРСР, реєстр. № 96483459) зазначив, що оскільки договори оренди невитребуваних паїв не зареєстровані відповідно до Порядку № 119, то право оренди невитребуваних земельних часток (паїв) у позивача не виникло. Це означає, що за відсутності державної реєстрації договору оренди у виконкомі сільської, селищної, міської ради відповідно до Порядку № 119 право оренди у орендаря не виникне, навіть якщо у подальшому таке право якимось чином буде зареєстроване в ДРРП.
- Аналогічних висновків дійшов і Північний апеляційний господарський суд **у моїй справі** в постанові від 27.07.2022 у справі № 927/734/21 (ЄДРСР, реєстр. № 105833003), яка залишена без змін постановою Верховного Суду від 14.03.2023 (ЄДРСР, реєстр. № 109743467). Це моя справа.
- **Тож для набуття права оренди невитребуваних паїв за договорами, укладеними з 01.01.2016 до 31.12.2018 включно, необхідна подвійна реєстрація – як договору оренди так і права оренди.**



Договори оренди невитребуваних паїв, укладені з 01.01.2019 і до цього часу

- Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 № 2498-VIII, який набрав чинності 01.01.2019, у новій редакції було викладено ст. 13 Закону 899-IV.
- Згідно із такою новою редакцією невитребувані паї можуть передаватися в оренду за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради **лише після формування їх у земельні ділянки**.
- Відтак, після 01.01.2019 договори оренди невитребуваних земельних часток (паїв) укладаються у відповідності до загального законодавства про оренду земельних ділянок.
- Тож датою укладання таких договорів (та датою набрання ними чинності) є дата їхнього підписання (або інша дата, вказана у договорі).
- А право оренди таких невитребуваних паїв виникає з дати державної реєстрації такого права, як і передбачає ч. 2 ст. 3 Закону № 1952.



Варіанти поведінки у разі неповернення земельної ділянки після закінчення договору оренди

Досудове врегулювання:

1. Внести зміни до договору в частині строку дії договору, збільшивши його.
2. Врегулювати додатковою угодою питання про збір орендарем врожаю: *«Орендар має право на збирання врожаю (вказати, якого року і яка культура). Орендодавець зобов'язується не чинити перешкод Орендарю у збиранні врожаю та має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки Орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня закінчення строку дії Договору до дня закінчення збирання врожаю».*

Звернення до суду

- **Правова підстава:** ст. ст. 31 та 34 Закону № 161, відповідно до яких договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено. У разі припинення такого договору орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві ділянку на умовах, визначених договором. При цьому орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Постанова ВС від 28.09.2022 у справі № 663/1651/21 (ЄДРСР, реєстр. № 106621584): *«якщо договір оренди землі закінчив свою дію, а орендар продовжує використовувати ділянку і не повертає її, та продовжує існувати запис у реєстрі речових прав, до суду можна звернутись з позовом про визнання права оренди припиненим та зобов'язати повернути земельну ділянку орендодавцю».*



Алгоритм оформлення за ФГ права постійного користування земельною ділянкою, яка надана засновнику для створення ФГ

1. Прийняти рішення членами ФГ про внесення змін до статуту ФГ щодо складу земель.
2. Розробити та зареєструвати нову редакцію статуту ФГ, де закріпити, що до складу земель ФГ входить надана засновнику ФГ на праві постійного користування земельна ділянка (зі вказівкою площі, кадастрового номеру, реквізитів правовстановлюючого документу).
3. Звернутись до державного реєстратора із документами щодо проведення державної реєстрації за ФГ права постійного користування земельною ділянкою на підставі правовстановлюючого документу, виданого його засновнику.

Постановою КМУ № 432 від 02.05.2023, яка набрала чинності 16.05.2023, Порядок № 1127, доповнено пунктом 81-10, згідно із яким **державна реєстрація прав на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства**, у зв'язку із створенням юридичної особи з організаційно-правовою формою фермерське господарство **проводиться** за відповідною юридичною особою **на підставі документів, . . . виданих на ім'я засновника, члена такого фермерського господарства**.

4. У разі відмови державного реєстратора – оскаржити таку відмову до суду і в судовому порядку визнати право постійного користування за ФГ.

Мої справи – рішення Господарського суду Миколаївської області від 28.02.2023 р. у справі № 915/1804/21 (ЄДРСР, реєстр. № 109617977), рішення Господарського суду Вінницької області від 30.03.2023 р. у справі № 902/1232/22 (ЄДРСР, реєстр. № 110142586).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Постійне користування ≠ довічне успадковане володіння. В чому відмінність та які варіанти оформлення?

- Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, було передбачене ст. 6 ЗК Української РСР від 18.12.1990. Земля на цьому правовому титулі надавалась зовсім нетривалий час і лише фізичній особі, зокрема і для створення С(Ф)Г. Згідно з ч. 1 статті 55 вказаного ЗК право довічного успадкованого володіння ЗД було об'єктом спадкування у випадку смерті громадянина, який вів С(Ф)Г. Тому таке право зі створенням селянського (фермерського) господарства до останнього не переходило.
- **Правова позиція Великої Палати Верховного Суду** (постанова від 20.11.2019 у справі № 368/54/17, (ЄДРСР, реєстр. № 86105173): *«Особа, яка володіє земельною ділянкою на праві довічного успадкованого володіння за законом, не може бути позбавлена права на таке володіння. Дії державних органів щодо надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковуване володіння були припинені, проте ті особи, які набули це право у встановленому законом порядку, зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б дозволяла припинити право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, а тому таке право є дійсним. Таке право відноситься до тих прав, які можуть бути успадковані».*
- **Варіанти оформлення в разі смерті засновника ФГ:**
 1. У випадку відмови нотаріуса видати свідоцтво про право на спадщину щодо права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, **визнавати таке право у порядку спадкування за спадкоємцями засновника ФГ у судовому порядку.**
 2. **Викуп земельної ділянки** спадкоємцями засновника ФГ у порядку п. 6-1 розділу X ЗКУ.



Законодавчі ініціативи щодо скасування ФГ та інституту права постійного землекористування

Законопроект № 5285 відкликано.

Законопроект № 6013 (12.01.2023 прийнятий за основу із продовженням строку підготовки) передбачає:

- Заборону створення юросіб в організаційно-правовій формі «фермерське господарство»
- протягом **п'яти років** з дня набрання чинності цим Законом власник (суб'єкт, що виконує функції власника підприємства) **зобов'язаний прийняти рішення про реорганізацію ФГ** (злиття з господарським товариством, приєднання до господарського товариства, перетворення в господарське товариство) або його ліквідацію.

Щодо переходу до правонаступника ФГ права постійного землекористування: ч. 1 ст. 104 ЦКУ – в процесі реорганізації всі права та обов'язки переходять до правонаступників юридичної особи. Відтак, до них має переходити і право постійного користування землею.

Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 – ч. 2 ст. 92 та ч. 1 ст. 116 ЗКУ припускають поширення поняття «*набувають права*» лише на випадки первинного отримання земельної ділянки. **А тому набуте право постійного землекористування не припиняється і не втрачається.**

Така правова позиція викладена у постановах ВС: від 15.01.2020 у справі № 925/361/19; від 02.09.2020 у справі № 918/194/19; від 27.01.2021 у справі № 906/706/19.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



Дякуємо за увагу!

Керуюча Адвокатським бюро
ВИСІЦЬКА Ірина Володимирівна



04079, м. Київ, вул. Тираспольська, 52, оф. 745



(067) 766-36-16



viv10@ukr.net

www.vysitska.com



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua