

УДК 349.414

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.2.31>

БЕЗОПЛАТНА ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ТА ВИКУП ДІЛЯНОК, ОТРИМАНИХ НА ПРАВІ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЯК СПОСОБИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ: ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ

Нежевело В.В.,

*доктор філософії спеціальності 081 «Право»,
доцент кафедри приватного та соціального права,
Сумський національний аграрний університет
ORCID: 0000-0003-4596-4818,
e-mail: valentina_tsurkan.27@ukr.net*

Нежевело В.В. Безоплатна приватизація земель та викуп ділянок, отриманих на праві постійного користування як способи реалізації прав на землю: проблемні аспекти.

Реалізація прав на землю, які гарантовані національним законодавством, в першу чергу, Конституцією нашої держави, має вагомим значення в контексті правової демократичної держави.

Обмеження чи то порушення гарантованих прав мають бути мінімізовані та усунуті, що можливо здійснити дослідивши проблемні аспекти та «слабкі місця» в сфері земельних правовідносин, в тому числі і відносно права на отримання у власність земельних ділянок із земель державної та комунальної власності на безоплатній основі, та відносно права викупу ділянок отриманих на праві постійного користування.

Так, згідно статті 13 Конституції України [1] встановлено, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Статтею 14 Конституції України регламентовано, що право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Стаття присвячена дослідженню актуальних, та, одночасно, проблемних аспектів, пов'язаних із реалізацією означених прав на землю.

Проведено аналіз чинного законодавства та міжнародного досвіду щодо набуття прав на земельні ділянки, проаналізовано актуальну судову практику по ініційованим у дослідженнях питанням та сформувано пропозиції по вирішенню існуючих проблем. Розглянуто вплив воєнного стану на реалізацію права на отримання ділянок у власність в межах безоплатної приватизації, на реалізацію переважного права на купівлю земельних ділянок та на загальні питання використання земель суб'єктами права в сфері агробізнесу.

Основна увага статті зосереджена на пошуку оптимальних рішень та шляхів вирішення проблем, які виникають в контексті набуття у власність земель із державних та комунальних масивів, переважного права на купівлю земельної ділянки та на викуп ділянок суб'єктами, які свого часу отримали ділянки на праві постійного користування.

По змісту статті послідовно по опису питань висунуто пропозиції щодо удосконалення національного законодавства, розробки спеціальних заходів та механізмів, спрямованих на захист прав власності на землю.

Ключові слова: земля, приватизація, викуп землі, орендарі, право постійного користування.

Nezhevelo V.V. Free privatization of land and purchase of plots obtained under the right of permanent use, as methods of realization of land rights: problematic aspects.

Realization of rights to land, which are guaranteed by national legislation, primarily by the Constitution of our country, is of great importance in the context of a legal democratic state.

Restrictions or violations of guaranteed rights must be minimized and eliminated, which can be done by investigating problematic aspects and «weak spots» in the field of land relations, including the right to obtain ownership of land plots from state and communal lands on a free basis, and in relation to the right to buy out plots obtained on the right of permanent use.

Thus, according to Article 13 of the Constitution of Ukraine [1], it is established that the state ensures the protection of the rights of all subjects of ownership and management, the social orientation of the economy. All subjects of property rights are equal before the law. Article 14 of the Constitution of Ukraine stipulates that the right to own land is guaranteed. This right is acquired and exercised by citizens, legal entities and the state exclusively in accordance with the law.

The article is devoted to the study of actual and, at the same time, problematic aspects related to the realization of the specified rights to land.

The analysis of the current legislation and international experience regarding the acquisition of rights to land plots was carried out, the current judicial practice was analyzed on the issues initiated in the research, and proposals were made to solve the existing problems. The influence of the martial law on the realization of the right to obtain ownership of plots within the framework of free privatization, on the realization of the preferential right to purchase land plots, and on general issues of land use by subjects of law in the field of agribusiness is considered.

The main focus of the article is on the search for optimal solutions and ways to solve problems that arise in the context of acquiring land from state and communal arrays, the preferential right to purchase a plot of land, and the purchase of plots by subjects who at one time received plots with the right of permanent ownership. use.

According to the content of the article, successively, according to the description of the issues, proposals are put forward regarding the improvement of national legislation, the development of special measures and mechanisms aimed at the protection of land ownership rights.

Key words: land, privatization, land purchase, tenants, right of permanent use.

Постановка проблеми. Робота присвячена дослідженню проблемних аспектів, пов'язаних із реалізацією на практиці деяких передбачених чинним законодавством прав на набуття у власність земельних ділянок, в тому числі з урахуванням існуючих умов воєнного стану.

Мета дослідження. Проведення аналізу чинного законодавства, судової практики та міжнародного досвіду стосовно набуття у власність/купівлі земель, що спрямовано на виявлення недоліків і невизначеностей даного аспекту, а також на висунення пропозицій по вирішенню існуючих проблем.

Стан опрацювання проблематики. Означені по змісту роботи проблемні аспекти не містять на сучасний стан комплексного дослідження та аналізу усіх практичних аспектів, адже з розвитком земельного законодавства набуває нового розвитку і реалізація можливих прав на землю, в тому числі і захисту порушених прав. Дотично ініційованими питаннями займалися такі вчені як Супрун О., Кулинич П., Носик Ю..

Виклад основного матеріалу. В аспекті захисту прав громадян України на землю, першопочаткову увагу слід приділити саме дослідженню питання можливого отримання у власність земельних ділянок із земель державної та комунальної власності на безоплатній основі.

Земельним кодексом гарантується право кожного громадянина України на отримання у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності різного цільового призначення та різних встановлених законом розмірів, що передбачено зокрема статтями 118, 121, 122 Земельного кодексу [2].

Здебільшого, актуальним для фізичних осіб було звернення для отримання на безоплатній основі із масиву державних чи комунальних земель сільськогосподарського призначення саме ділянок для ведення особистого селянського господарства у розмірі 2 га, що було зумовлено в першу чергу тим, що в подальшому громадяни могли самостійно обробляти землю, використовувати її для задоволення власних потреб, отримання прибутку, тощо.

Сприяло реалізації означеного права також те, що в Україні з 1 липня 2021 року набрав чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [3], яким було скасовано так довго діючий в нашій державі встановлений Перехідними положеннями Земельного кодексу мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, після чого фізичні особи отримали право на здійснення купівлі земельних ділянок в межах 100 га.

Реалізацією такого права на придбання земель у власність активно займалися наші громадяни до 24 лютого 2022 року, адже після даної дати почалося повномасштабне воєнне вторгнення на території України і Указом Президента України № 64/2022 було введено воєнний стан [4], а це призупинило будь-які правовідносини у сфері реалізації прав на отримання у власність земельних ділянок по означеній процедурі та вчинення будь-яких операцій відносно цього. До того ж 19 листопада 2022 року набув чинності 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» [5], яким зокрема були внесені зміни до пп. 5, п. 27 Розділу X Земельного кодексу України щодо безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність. Ця норма закону встановила заборону передачі земель державної або комунальної власності у приватну власність безоплатно, а також надання дозволів на розроблення документації для такої передачі та розроблення такої документації. Положення цього пункту не стосуються лише безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність власникам об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на цих ділянках (будівель, споруд), а також безоплатної передачі громадянам України земельних ділянок, що були передані їм у користування до набрання чинності цим Кодексом [2].

В рамках даного питання варто звернутися до зарубіжного досвіду стосовно права громадян на отримання у власність земельних ділянок. Варто зазначити, що такого як в Україні права на безоплатну приватизацію земель, що знаходяться у державній або комунальній власності у встановлених площах для конкретних потреб, майже ніде немає, адже законодавством більшості зарубіжних країн передбачено, що набути право власності на земельну ділянку можна шляхом саме придбання у держави такої земельної ділянки, тобто купівлі.

Так, для прикладу, згідно зі статтею 207 Закону Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94–579 від 21.10.1976 року, громадяни країни мають право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Іноземним громадянам, як фізичним, так і юридичним особам, які не є резидентами США, заборонено придбати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які продаються з державної власності [6].

У Німеччині земельний ринок сільськогосподарського призначення підлягає державному регулюванню через спеціалізоване державне управління, відоме як Агентство з управління і реалізації земель (Bodenverwertungs-undverwaltungs GmbH-BVVG) [7].

Щодо вимог до покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в Німеччині відсутні регламентовані обмеження, включаючи іноземців. Проте згідно із законом, особи, які бажають придбати земельну ділянку площею понад 1 гектар, повинні отримати спеціальний дозвіл від місцевих органів влади. Такий дозвіл надається або відмовляється протягом місяця після подання заяви, з урахуванням обґрунтування необхідності придбання та наявності відповідної професійної кваліфікації заявника [7].

Таким чином, станом на сьогодні можливо здійснити висновок відносно процедури безоплатної приватизації, щодо того, що в нашій державі існує штучне обмеження прав громадян на власність земельних ділянок (створене із-за впровадження воєнного стану), що є певним чином порушенням гарантованих прав громадян.

Ще одним актуальним питанням, яке є категорично іншим, але також потребує уваги та паралельного дослідження в аспекті реалізації прав на землю, є надана законодавством (але не доопрацьована на практиці) вже зовсім інша можливість реалізації прав на землю, – можливість викупу ділянок громадянами, які свого часу отримали ділянки на праві постійного користування, зокрема для ведення фермерського господарства.

Загалом, згідно ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу передбачено, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; в) територіальні громади; г) держава [2].

Так, відповідно до пункту 6-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули

право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вимоги частини сьомої статті 130 Кодексу не поширюються на земельні ділянки, які придбаваються відповідно до цього пункту [8].

Тобто, в даному питанні мова йде саме про фізичних осіб, які ще в 90-двохтисячних роках отримували земельні ділянки на праві постійного користування з видачею останнім відповідних державних актів, що відбувалося в той час, як законодавством ще не було передбачено процедури створення фермерських господарств як юридичних осіб.

Потім, громадяни як власники державних актів на право постійного користування землею для ведення фермерського господарства, з розвитком законодавчої бази, створювали поступово фермерські господарства з реєстрацією їх як юридичні особи, що вчинялося для забезпечення використання наданих ділянок на праві постійного користування за цільовим призначенням.

На сьогодні, власники державних актів на право постійного користування землею (мова йде саме про фізичних осіб), мають намір реалізувати надане право на викуп даних ділянок, адже особливо привабливою є можливість викупу ділянки з розстроченням платежу на 10 років, але такі особи на практиці стикаються з проблемою пов'язаною з тим, що дані громадяни вже є головами або членами даних господарств як юридичних осіб, і з метою не порушення прав інших членів фермерських господарств вимушені вчиняти процедуру викупу ділянки самі як юридичною особою.

В даному контексті виникає певна правова колізія: державні акти на право постійного користування видані на ім'я фізичних осіб (і є чинними з зазначенням саме фізичних осіб як отримувачів землі), а викупати має зовсім інший суб'єкт – юридична особа Фермерське господарство.

Тобто, незважаючи на право викупу таких земельних ділянок, фізичні особи на практиці почали стикатися з двома проблемами:

- 1) граничні розміри землі, які можуть бути набуті у власність однією фізичною особою;
- 2) існування позиції Великої Палати Верховного Суду викладеної в межах судових справ № 922/989/18 [9] та № 179/1043/16-ц [10], згідно з якими закріплено, що право постійного користування з моменту створення фермерського господарства переходить до такої юридичної особи.

Якщо першу проблему власники державних актів на право постійного користування землею (фізичні особи) можуть вже вирішити, то друга проблема потребує внесення змін до чинного законодавства.

В доповнення даної тези слід звернути увагу і на існуючий лист Міністерства юстиції України за № 61734/8.4.3/32-21 від 06.08.2021 р., яким зазначено, що 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 Верховного Суду, доводиться до відома позиція стосовно державної реєстрації переходу права користування на земельні ділянки від засновника до фермерського господарства [11].

Даним листом Мін'юсту зазначено, що питання переходу права постійного користування на земельні ділянки висвітлено у постановках: Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20); Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року № 922/989/18 (провадження № 12-205гс19); Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 28 квітня 2021 року № 547/362/18 (провадження № 61-469св19) [11].

У вказаних постановках Верховного Суду зазначено, що відповідно до статті 20 Закону України «Про фермерське господарство» майно фермерського господарства належить йому на праві власності [11].

Тобто Мін'юстом зауважено, що за змістом вказаних приписів саме селянське (фермерське) господарство, зареєстроване як юридична особа, є власником цілісного майнового комплексу, а не засновник або член такого господарства, тому право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, після його створення належить цьому господарству, а отже, не може входити до складу спадщини [11].

Означений інформаційний лист не має юридичної сили як нормативного акту, але на практиці активно використовується органами влади в межах процедури розгляду клопотань власників

державних актів на право постійного користування землею щодо викупу ділянок, як підстава для відмови саме фізичним особам.

Висновки. З врахуванням означеного, в межах окресленого питання саме викупу ділянок наданих свого часу в постійне користування, пропонується внесення змін до Земельного кодексу України, зокрема доповнивши після абзацу другого пункту 6-1 розділу X Перехідних положень кодексу абзацом наступної редакції: «Купівлю земельної ділянки має самостійну можливість здійснювати сам власник державного акту на право постійного користування землею, як фізична особа».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996, № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020, № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
4. Про введення воєнного стану: Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>.
6. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369>.
7. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма Права, 2021. 308 с.
8. Щодо викупу земельних ділянок, призначених для ведення селянського (фермерського) господарства, відповідно до пункту 6-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України URL: <https://cherkaska.land.gov.ua/shchodo-vykupu-zemelnykh-dilianok-pryznachenykh-dlia-vedennia-selianskoho-fermerskoho-hospodarstva-vidpovidno-do-punktu-61-rozdilu-kh-perekhidni-polozhennia-zemelnoho-kodeksu-ukrainy/>.
9. Постанова Великої палати Верховного суду по справі № 922/989/18 від 23 червня 2020 року URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>.
10. Постанова Великої палати Верховного суду по справі № 179/1043/16-ц від 23 червня 2020 року URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458957>.
11. Лист Міністерства юстиції України вих. № 61734/8.4.3/32-21 від 06.08.2021 р. URL: https://rada.info/upload/users_files/04362214/e9bcdeabd164381_da65098a410e981df.pdf.