



«Правові аспекти обігу земель сільськогосподарського призначення в світлі відкритого ринку земель за участю органів місцевого самоврядування»

Нежевело Валентина Вікторівна

Адвокат,

Старший партнер Адвокатського об'єднання

«ЮРРАЙТ»,

*Старший викладач кафедри приватного та
соціального права юридичного факультету СНАУ*




Дайджест змін в законодавстві в сфері земельних правовідносин у 2021 році:

- ▶ 02.02.2021 р. Верховна Рада України прийняла Закон України *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості»* (проект № 0850)



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація


skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

► Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX
*«Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України щодо вдосконалення системи
управління та дерегуляції у сфері земельних
відносин».*



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

► Закон України від 18.05.2021 № 1444-IX
*«Про внесення змін до деяких законодавчих
актів України щодо продажу земельних
ділянок та набуття права користування
ними через електронні аукціони».*



- 8 вересня 2021р. депутати прийняли Закон (проект № 5248) *"Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено"* з необхідними техніко-юридичними правками.




- **05.01.2021** р. – Кабінет Міністрів України прийняв постанову №6 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 і від 7 лютого 2018 р. № 105».



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація


skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

- **17.02.2021 – прийнято постанову КМУ «Деякі питання діяльності центральних органів виконавчої влади» від 17.02.2021 № 124**



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація


skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

- **Постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 № 634 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 9 березня 2011 р. № 219 і від 3 березня 2020 р. № 169»**



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація


skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

- **Постанова Кабінету Міністрів України від 14.07.2021 № 731 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 23 листопада 1995 р. № 935 і від 3 червня 2013 р. № 483**



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

- **Постанова Кабінету Міністрів України від 14.07.2021 № 731 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 23 листопада 1995 р. № 935 і від 3 червня 2013 р. № 483**



Відкритий ринок землі сільськогосподарського призначення: нормативно-правові акти та актуальні зміни в законодавстві які необхідно враховувати

- ▶ Основний акт у сфері ринку землі – ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31.03.2020.



- ▶ *ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»*
- ▶ *ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони»*
- ▶ *ЗУ «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції» від 05.11.2020 № 985-IX*
- ▶ *ЗУ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»*
- ▶ *Постановою КМУ від 26.05.2021 № 532 затверджено Порядок функціонування національної інфраструктури геопросторових даних*
- ▶ *ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX – набрав чинності 24.07.2021.*



- ▶ **Водночас очікується прийняття ВРУ таких законопроектів:**

- ▶ *- проекту Закону України про Фонд часткового гарантування кредитів в сільському господарстві (реєстр. № 3205-2) – прийнято в першому читанні 18.02.2021 (постанова ВРУ «Про прийняття за основу проекту Закону України про Фонд часткового гарантування кредитів в сільському господарстві»), наразі очікує на друге читання.*

- ▶ *проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення права працівників державних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій на одержання земельної частки (паю) (реєстр. № 3012-2)*




- ▶ *Постановою КМУ від 16.06.2021 № 637 затверджено Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України - визначає процедуру проведення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, з метою недопущення набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами, яким відповідно до законодавства заборонено набувати таке право.*



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

► **НАКАЗОМ МІНАГРОПОЛІТИКИ ВІД 29.07.2021 РОКУ № 113 ЗАТВЕРДЖЕНО План діяльності Мінагрополітики з підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік:**
<https://minagro.gov.ua/ua/napryamki/regulyatorna-politika/plani-pidgotovki-proektiv-regulyatornih-aktiv/2021>.



Істотні умови договору оренди земельних ділянок, в тому числі які укладені за результатами проведення земельних аукціонів

- ▶ порядок укладення договору оренди земельних ділянок;

Згідно ст.641 ЦК пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття.

Ст. 16 ЗУ «Про оренду» - здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.



- ▶ Згідно ст.630 ЦК договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку. Якщо у договорі не міститься посилання на типові умови, такі типові умови можуть застосовуватись як звичай ділового обороту, якщо вони відповідають вимогам [ст.7](#) цього Кодексу.
- ▶ Відповідно до ст. 638 ЦК України договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору, в тому числі тих що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду.
- ▶ Відповідно до ч.4 ст.213 ЦК якщо за правилами, встановленими частиною третьою цієї статті, немає можливості визначити справжню волю особи, яка вчинила правочин, до уваги беруться мета правочину, зміст попередніх переговорів, ustalена практика відносин між сторонами, звичаї ділового обороту, подальша поведінка сторін, текст типового договору та інші обставини, що мають істотне значення.
- ▶ У разі тлумачення умов договору можуть враховуватися також типові умови (типові договори), навіть якщо в договорі немає посилання на ці умови (ст.637 ЦК).



► реєстрація права оренди земельних ділянок.

За вимогами чинного законодавства, право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації. Так, право оренди земельної ділянки виникає лише з моменту державної реєстрації цього права, що оформлюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обтяжень» (ст.ст.125, 126 ЗК).



Зміна, припинення та поновлення договору оренди земельних ділянок:

► Розділ V – ЗУ «Про оренду землі» ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 30. Зміна умов договору оренди землі

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.



припинення договірних орендних правовідносин (покрокові дії):

Розділ V - ЗУ «Про оренду землі» ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 31. Припинення договору оренди землі

Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

Стаття 32¹. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб

Важливим є прописання покрокових дій щодо припинення права землекористування в договорі

Стаття 34. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі


У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

поновлення договору оренди земельних ділянок:

Розділ V – ЗУ «Про оренду землі» ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 33. Поновлення договору оренди землі



Особливості вирішення певних категорій спорів в сфері земельних відносин у судовому порядку. Практичні рекомендації:

питання визначення юрисдикційності спорів за участю фермерських господарств; громадянин чи фермерське господарство як учасники судового спору;

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ), **про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки**

Позиція Великої Палати ВС:

за змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. **Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації.** Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі. **Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів (постанова від 16 січня 2019 року у справі №483/1863/17 (провадження №14-515цс18)**
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365503>)



АЛЕ

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, РДА **про визнання недійсними та скасування розпорядження, наказів, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок та їх повернення**

Позиція Великої Палати ВС:

якщо **на час відкриття провадження у справі** щодо спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, **фермерське господарство не зареєстровано**, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а **спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства** (постанова від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-Ц (провадження №14-282цс18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78160845>)



Збільшення площі земель фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до РДА **про визнання незаконними та скасування розпоряджень, визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки**

Позиція Великої Палати ВС:

спори, пов'язані з **наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності існуючому фермерському господарству** (шляхом надання в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику та подальшого передання цієї ділянки у користування фермерського господарства) треба розглядати **за правилами господарського судочинства** (постанова від 20 червня 2018 року у справі №317/2520/15-ц (провадження №14-157цс18)

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75068858>)



Припинення діяльності фермерського господарства

справа за позовом **фізичної особи до сільської ради про визнання протиправним і скасування рішення**

Позиція Великої Палати ВС:

справи про **визнання протиправними і скасування рішень органу місцевого самоврядування (сільської ради) щодо припинення діяльності та ліквідації фермерського господарства і переведення належних фермерському господарству земельних ділянок у землі запасу сільської ради**, виключні повноваження щодо розпорядження якими (на час ухвалення оскаржуваних рішень) належали іншим суб'єктам владних повноважень – районній раді та районній державній адміністрації, **підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства як такі, що не оскаржуються в іншій цивільній справі, що розглядається судами** (постанова від 05 червня 2018 року у справі № 217/1106/12 (провадження №11-242апп18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809389>)



«подвійна» оренда земельної ділянки...

справа за позовом товариства до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

► Позиція Великої Палати ВС:

спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного судочинства (постанова від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц (провадження № 14-442цс19)
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87053624>)



► Визнання права власності на врожай...

справа за позовом **фермерського господарства до фізичних осіб-членів господарства про визнання права власності на врожай**

Позиція Великої Палати ВС:

особа, яка володіє та користується земельними ділянками, є **належним землекористувачем та набуває права власності на врожай** (посіви і насадження сільськогосподарських культур, вироблену сільськогосподарську продукцію), що вирощений на таких земельних ділянках (постанова від 18 лютого 2020 року у справі № 918/335/17 (провадження №12-160ГС19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/88138141>)



► визнання права власності на врожай... також

Окрема думка суддів ВП ВС Бакуліної С.В., Кібенко О.Р., Князева В.С., Рогач Л.І., Уркевича В.Ю. (щодо постанови від 05 лютого 2019 року у справі №918/625/17 (провадження №12-137ГС18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80716340>):

право власності можна визнати **лише на посіви, які знаходяться на певній земельній ділянці, але не на зібраний, перероблений чи вже реалізований врожай, адже після зібрання врожаю він стає сільськогосподарською продукцією** і втрачає ознаки індивідуально-визначеного майна. Тому визнання права власності на врожай нерозривно пов'язане з правом вчиняти дії по збору такого врожаю (посівів);

землекористувач, як і власник, із володіння якого незаконно вибула земельна ділянка, **має право вимагати звільнення такої земельної ділянки та/або право на відшкодування збитків, завданих таким незаконним заволодінням**



► Визнання права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

справа за позовом **фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання права довічного успадкованого володіння на земельну ділянку**

Позиція Великої Палати ВС:

громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння земельними ділянками 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;

ураховуючи очевидну необхідність дотримання балансу індивідуального та публічного інтересу у вирішенні вказаного питання, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою відноситься до тих прав, які можуть бути успадковані (постанова від 20


листопада 2019 року у справі № 368/54/17 (провадження № 14-487ЦС19)

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86105173>)



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Швейцарсько-український проект
DESPRO
Підтримка децентралізації в Україні

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

Дякую за увагу!

Нежевело Валентина Вікторівна

Адвокат,
Старший партнер Адвокатського об'єднання «ЮРРАЙТ»,
Старший викладач кафедри приватного та соціального права
юридичного факультету СНАУ

т.066-47-45-602
legalstep@ukr.net