

Олександр Урютін

здобувач другого рівня вищої освіти
юридичного факультету Сумського
національного аграрного університету

**Практичні проблемні аспекти викупу земельних ділянок громадянами,
які свого часу отримали ділянки на праві постійного користування**

Чинним законодавством нашої країни гарантовано певні визначені права на земельні ресурси, серед яких окреме самостійне місце посідає право викупу ділянок, які свого часу були надані на праві постійного користування передбаченим категоріям осіб.

Проте, наразі можна вважати не досконалою закріплену законодавством можливість викупу ділянок громадянами, які свого часу отримали ділянки на праві постійного користування, зокрема для ведення фермерського господарства, адже при практичній реалізації даного права у громадян виникає ряд проблемних аспектів.

Так, відповідно до Земельного кодексу передбачено, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть як громадяни України, так і юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами,

членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади (ч.1 ст.130 кодексу) [1].

В свою чергу, згідно пункту 6-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу встановлено, що громадяни України, яким належить право постійного користування земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, 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 [1].

Тобто, в даному аспекті мова ведеться саме про фізичних осіб, які ще в дев'яностих-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.

У подальшому в умовах розвитку нормативно-правової бази, громадяни, як власники отриманих державних актів на право постійного користування землею для ведення фермерського господарства, 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, особливої актуалізації набув інтерес до процедури за якою власники державних актів на право постійного користування землею, саме як фізичні особи, мають бажання реалізувати право на викуп даних ділянок, адже 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 саме 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 прав на землю), а викупати має зовсім інший суб'єкт - фермерське господарство як юридична особа.

В доповнення даного проблемного аспекту звертається увага на існуючий лист Міністерства юстиції України за № 61734/8.4.3/32-21 від 06.08.2021р., 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 [2].

Тобто Міністерством юстиції України 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 [2].

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.

З врахуванням означеного, потребується внесення змін до земельного законодавства, зокрема в першу чергу до Земельного кодексу України, з необхідністю видозмінення/доповнення пункту 6-1 розділу X Перехідних положень кодексу нормою відносно того, що купівлю земельної ділянки має можливість самостійно здійснювати сам власник державного акту на право постійного користування землею, як фізична особа.

Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Лист Міністерства юстиції України вих. № 61734/8.4.3/32-21 від 06.08.2021р. URL: https://rada.info/upload/users_files/04362214/e9bcdeabd164381da65098a410e981df.pdf

Юридичний факультет Національного університету
біоресурсів і природокористування України
Інститут права Львівського державного університету
внутрішніх справ
Юридичний факультет Запорізького національного
університету
Юридичний факультет Сумського Національного
аграрного університету
Студентський науковий гурток «Клуб юних теоретиків»

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

учасників

ХVІІІ ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ НАУКОВО- ПРАКТИЧНОЇ ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦІЇ «ПРОБЛЕМИ ЮРИДИЧНОЇ НАУКИ ОЧИМА МОЛОДИХ НАУКОВЦІВ»

17 жовтня 2024 р.

м. Київ

УДК: 340:167.1:378.2

**Матеріали XVIII Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції
«Проблеми юридичної науки очима молодих науковців»**

П.78

**Проблеми юридичної науки очима молодих науковців : зб. наук. пр. XVIII Всеукр.
наук.-практ. онлайн-конф. (м. Київ, 17 жовтня 2024 р.) / Укладачка: Віра Качур. К.,
2024. 420 с.**

У збірнику подані наукові здобутки учасників, що присвячені
проблемам юридичної науки.

Усі матеріали подаються в авторській редакції.

**За зміст наукових матеріалів відповідальність несуть їх автори та
наукові керівники**