

УДК 349.414

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ПРАВА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Елліна ЮРЧЕНКО,  
аспірант кафедри земельного та аграрного права  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

### АНОТАЦІЯ

У статті розглянуті сучасні тенденції розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування в Україні та особливості консолідації сільськогосподарських угідь. Проведено аналіз інвестиційних договорів, договорів обміну правами користування земельними ділянками, договорів про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, які укладаються на короткий період з метою консолідації оброблюваних земель. Встановлено, що такі договори здебільшого є удаваними правочинами та приховують під собою договори із набуття права сільськогосподарського землекористування. Обґрунтовано необхідність внесення змін до законодавства з метою детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування.

**Ключові слова:** землі сільськогосподарського призначення, право сільськогосподарського землекористування, ринок права сільськогосподарського землекористування, консолідація земель.

### CURRENT TRENDS OF DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND USE RIGHT MARKET IN UKRAINE

Ellina YURCHENKO,  
Postgraduate Student at the Department of Land and Agricultural Law  
of Taras Shevchenko National University of Kyiv

### SUMMARY

The article considers modern tendencies of development agricultural land use right market in Ukraine and features of consolidation of agricultural lands. Investment treaties, land sharing agreements, joint venture agreements and contracts for the cultivation of agricultural products from tolling raw materials analyzed. Such contracts conclude for a short period in order to consolidate the cultivated land. The article established that such agreements are false and hidden contracts for acquiring the right of agricultural land use. The author proposes to amend the law to legitimization of the agricultural land use market.

**Key words:** agricultural land, agricultural land use right, market of agricultural land use right, land consolidation.

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах парцеляції сільськогосподарських угідь та високої конкуренції в агропромисловому комплексі України суб'єкти агробізнесу потребують вжиття заходів з консолідації сільськогосподарських земель для їх раціонального використання та підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Для досягнення вказаних цілей сільськогосподарські товаровиробники набувають права сільськогосподарського землекористування не лише на підставі договорів емфітевзису, оренди чи суборенди землі, але й укладаючи договори обміну правами користування земельними ділянками, договори інвестування, договори про спільну діяльність та договори про обробіток землі. Зазначені договори фактично є угодами з набуття права сільськогосподарського землекористування та формують так званий «сірий» ринок землі, оскільки вони не врегульовані земельним законодавством.

**Актуальність теми дослідження.** Існування практичної необхідності у легальному набутті права сільськогосподарського землекористування на короткий період суб'єктами агробізнесу та здійснення обміну земельними ділянками з метою консолідації оброблюваних земель зумовлює актуальність теми дослідження.

**Стан дослідження.** Питання правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у науці земельного права України досліджували Т.О. Коваленко, Т.Г. Ковальчук, П.Ф. Кулинич, В.В. Носік, А.М. Мірошніченко, В.І. Семчик, Т.М. Чурилова, М.В. Шульга та інші вчені. Водночас окремого дослідження правових аспектів форму-

вання ринку права сільськогосподарського землекористування у юридичній науці України проведено не було.

**Метою і завданнями статті** є виявлення сучасних тенденцій розвитку ринку права сільськогосподарського землекористування, дослідження юридичної природи договорів обміну правами користування земельними ділянками, інвестиційних договорів, договорів про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, формування пропозицій щодо законодавчого врегулювання відносин з набуття короткострокового права сільськогосподарського землекористування в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** У науці земельного права України П.Ф. Кулинич зазначає, що ринок землі існує у двох відносно самостійних сегментах: ринок земельних ділянок та ринок прав користування земельними ділянками. Ринок прав землекористування функціонує на основі договорів оренди землі та договорів емфітевзису [1, с. 276–277].

У практиці регулювання земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва в Україні наявні численні випадки, коли власник земельної ділянки відмовляється укладати договір оренди землі чи емфітевзису з новим землекористувачем. За таких умов землекористувач та особа, яка має намір отримати земельні ділянки у користування, можуть укласти щодо таких земель договір інвестування, договір про спільну діяльність або договір про обробіток землі. Також з метою консолідації оброблюваних земельних ділянок, які належать різним особам на різних правових титулах, землекористувачі можуть укла-

дати договори обміну правами користування земельними ділянками. Проте зазначені угоди перебувають поза правовим полем і вважаються так званими «сірими» угодами, адже формують «сірий» ринок земель. Оскільки права сільськогосподарського землекористування, які мають виникнути за такими договорами, не можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, то юридично у набувача не виникає прав на землю (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. [2]).

3 01 січня 2019 р. 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 липня 2018 р. [3] запроваджується право власників та орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснювати обмін належними їм правами користування земельними ділянками (ст. 37<sup>1</sup> Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. [4], ст. 8<sup>2</sup> Закону України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. [5]). Це право особи можуть реалізувати лише шляхом укладання договорів оренди чи суборенди відповідної ділянки та щодо земельних ділянок, які розташовані в масиві земель сільськогосподарського призначення. Водночас у законодавчому закріпленні механізму обміну правами користування земельними ділянками не було враховано, що земельні ділянки в межах земельного масиву можуть належати суб'єктам також на праві емфітевзису та праві постійного користування, які не можуть передаватися у вторинне користування. Також не враховано інтерес суб'єктів землекористування у обміні правами користування земельними ділянками, які розташовані в сусідніх земельних масивах. Крім цього, аналіз змін до земельного законодавства показує, що те, що називається «обмін наявними правами користування земельними ділянками» за своєю природою фактично є укладенням договорів оренди та суборенди саме земельних ділянок. З наведеного вбачається, що законодавче регулювання реалізації права суб'єктів на обмін правами користування земельними ділянками має низку прогалин, не надає суб'єктам можливості здійснювати обмін правами емфітевзису та постійного користування та не відповідає потребам правового регулювання сучасних суспільних відносин щодо обміну правами користування земельними ділянками.

З метою встановлення особливостей та змісту договорів обміну правами сільськогосподарського землекористування, які укладаються суб'єктами агробізнесу та не врегульовані законодавством, розглянемо їх нижче.

Договір обміну правами користування земельними ділянками укладається між двома чи більше землекористувачами з метою консолідації та раціонального використання оброблюваних кожним із них сільськогосподарських угідь. Такі договори укладаються між суб'єктами, які займаються сільськогосподарською діяльністю, та спрямовані на збереження розмірів оброблюваних земель. При цьому сторони такого договору, як правило, не мають можливості укласти договір оренди, суборенди чи емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення здебільшого з причин відсутності згоди на це власника земельної ділянки.

Об'єктом такого договору є право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. Кожна зі сторін договору може передати іншій стороні право користування однією чи декількома земельними ділянками, проте, як правило, загальна площа земельних ділянок, щодо права користування якими відбувається обмін, має бути рівною. За домовленістю сторін площа земельних ділянок

кожної зі сторін може бути різна. У такому разі за взаємною згодою сторін особа, яка передає земельні ділянки меншої площі, зобов'язана здійснювати доплату іншій стороні договору. Строк, на який здійснюється обмін правами користування земельними ділянками, встановлюється за домовленістю сторін, але він не може перевищувати строку прав землекористування, обмін якими здійснюється.

Відповідно до чинного законодавства договори обміну правами користування земельними ділянками не підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Законодавством також не передбачено здійснення державної реєстрації переходу права користування земельними ділянками. З одного боку, це є економічно вигідним для сторін договору, оскільки такий спосіб набуття права сільськогосподарського землекористування не потребує додаткових витрат на реєстрацію договору обміну та права користування. З іншого боку, на практиці можуть виникати ситуації, коли юридично право користування земельною ділянкою належить одній особі, а фактично його реалізує інша особа. Наразі відсутні офіційні дані про обсяг сільськогосподарських земель, які перебувають у користуванні інших осіб за договорами обміну. Така ситуація може призвести до монополізації ринку сільськогосподарського землекористування, рейдерських захоплень земель, порушень прав власників земель сільськогосподарського призначення, невиконання законодавчих вимог у сфері охорони та раціонального використання земель. У такому разі за відшкодуванням збитків власник земельної ділянки може звернутися лише до первинного землекористувача, з яким він уклав договір і за яким зареєстровано право землекористування. Негативні наслідки від укладання договорів обміну правами користування земельними ділянками можуть виникати і для самих сторін договору, зважаючи на те, що такі договори залишаються поза правовим полем і є ризикованими, оскільки мають усі ознаки такого правопорушення, як самовільне зайняття земельної ділянки.

Розглянувши юридичну природу та особливості договору обміну правами користування земельними ділянками, які залишаються поза правовим регулюванням, можна дійти висновків, що необхідність укладення зазначених договорів зумовлена проведенням паюванням та наступною парцеляцією сільськогосподарських угідь, що зумовило потребу землекористувачів у консолідації та раціональному використанні оброблюваних земель, права на які належать великій кількості суб'єктів. Нині такий договір перебуває поза правовим полем, не підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації. Права користування за договором також не реєструються, що призводить до розвитку «сірого» ринку землі та рейдерських захоплень земель сільськогосподарського призначення.

З метою забезпечення прав суб'єктів, які зацікавлені у набутті права сільськогосподарського землекористування, проведення консолідації сільськогосподарських угідь та раціонального їх використання, а також усунення юридичних дефектів законодавчого регулювання укладання договорів обміну правами користування земельними ділянками, пропонуємо доповнити ст. 37<sup>1</sup> ЗК України такими приписами: «а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об'єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які розташовані в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об'єкт договору (право користування земельними ділянками із визначеною площею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну».

Ще одним поширеним способом консолідації великих земельних масивів та набуття прав користування землями сільськогосподарського призначення є укладання договорів інвестування. Як правило, зазначені договори суб'єкти агробізнесу укладають у разі неможливості укладання договорів оренди, суборенди землі чи емфітевзису, а також якщо сусідній землекористувач не має наміру здійснювати обмін правами землекористування, а може лише передати свої землі та/або права на них у короткострокове користування іншому землекористувачу.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року [6] інвестиціями можуть бути права користування землею, що використовується в сільськогосподарській діяльності з метою отримання прибутку (доходу) та/або досягнення соціального та екологічного ефекту. Проте часто договори інвестування приховують угоди із набуття прав сільськогосподарського землекористування, що забезпечують ведення на землях сільськогосподарського призначення товарного виробництва та отримання максимального прибутку від вкладених інвестицій у землю. Сторонами такого договору виступають: інвестор – набувач права сільськогосподарського землекористування та учасник – особа, яка передає земельні ділянки або права на них у користування інвестору. За умовами договору інвестор зобов'язаний здійснити інвестиційні виплати учаснику за право користування земельними ділянками. Договори інвестування укладаються на строк дії інвестиційної програми інвестора або на менший строк, як правило, на один виробничий рік. Також у договорі сторони можуть передбачити права та обов'язки, які не істотно відрізнятимуться від прав та обов'язків сторін договору оренди сільськогосподарських земель чи емфітевзису, та будуть включати обов'язки інвестора щодо охорони земель. Але інвестори не завжди зацікавлені в інвестуванні в поліпшення якості сільськогосподарських земель, права користування якими набути на один виробничий цикл. У результаті такого господарювання землі використовуються не раціонально, адже землекористувач зацікавлений тільки в досягненні високої ефективності виробництва та враховує переважно економічні умови, ігноруючи законодавчі вимоги щодо охорони і відтворення продуктивних та інших корисних властивостей землі, не враховуючи природні умови і властивості земельних ділянок, не забезпечуючи оптимальне поєднання громадських, колективних і особистих інтересів у процесі використання землі [7].

Власники сільськогосподарських земель, які передали свої землі у користування, можуть навіть не підозрювати, що їхні землі використовуються іншою особою, з якою землекористувач ділянок уклав договір інвестування, не раціонально. У ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» передбачено необхідність отримання згоди власника земельної ділянки на передачу землі в суборенду, водночас у земельному законодавстві не закріплено механізмів отримання згоди у разі передачі земельної ділянки іншій особі за правом емфітевзису чи постійного користування. Проте норма про отримання згоди власника земельної ділянки на її передачу у вторинне користування може встановлюватись умовами договору між сторонами.

З огляду на вищевикладене, можна зробити висновок, що договори інвестування, які укладають сторони з метою набуття права сільськогосподарського землекористування, є удаваними правочинами згідно зі ст. 235 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. (далі – ЦК України) [8], оскільки вони укладаються з метою приховання іншого правочину – договору щодо набуття права сільськогосподарського землекористування.

З огляду на те, що договори інвестування є ризикованими для суб'єктів агробізнесу, оскільки вони є удаваними

правочинами та формують «сірий» ринок землі, для осіб, які вимушені укладати такі договори, потрібно законодавчо передбачити право короткострокового сільськогосподарського землекористування та правові механізми його набуття. Це задовольнить інтереси суб'єктів господарювання, які мають намір консолідувати сільськогосподарські землі, до моменту появи законодавчої можливості набуття права оренди, суборенди чи емфітевзису на такі земельні ділянки, а також інтереси землекористувачів, які з певних причин не можуть здійснювати господарську діяльність на сільськогосподарських землях впродовж сільськогосподарського виробничого циклу, або не мають згоди власників земельних ділянок на їх передачу у вторинне землекористування.

До договорів, під якими приховують угоди з набуття права сільськогосподарського землекористування, можна віднести також договір про спільну діяльність, який укладається на підставі ст. 1130, 1131 ЦК України, та договір про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, який регулюється положеннями про договір підряду та операції з давальницькою сировиною (глава 61 ЦК України, п.п. 14.1.134. Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 р. [9]). За умовами таких договорів кожен з його учасників має зробити вклад. Як правило, один учасник робить вклад у вигляді права користування земельними ділянками, а інший – у вигляді садивного матеріалу, добрив, засобів захисту рослин, пального, сільськогосподарської техніки для здійснення агротехнічних робіт, послуг з обробітку землі тощо. Набуті права сільськогосподарського землекористування за такими договорами також не можна ідентифікувати, оскільки договори про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини, а також права, які вони породжують, не підлягають державній реєстрації.

В інших державах зазначені вище договори часто використовуються як спосіб набуття права сільськогосподарського землекористування та мають назву *sharecropping* (з англ. «часткова оренда»). Це договори про виробництво сільськогосподарської продукції, за яким землевласник надає земельну ділянку (іноді інше майно, необхідне для виробництва), а орендар забезпечує робочу силу або насіння. Після збору врожаю продукція ділиться між сторонами на попередньо погоджених умовах. Так, у Латинській Америці та Африці поширені договори про рівне внесення факторів виробництва. В Європі існує практика укладання договорів про фермерське партнерство, за якими землевласник надає земельну ділянку для виробництва, а орендар – спеціальні знання, матеріально-технічні засоби виробництва тощо. Сторони працюють разом і мають спільну мету – виробництво сільськогосподарської продукції, яка реалізується як одне ціле, а прибутки діляться залежно від частки вкладу. Один партнер, як правило, відповідає за борги іншого партнера [10, с. 15–18].

З огляду на світову практику можна зробити висновок, що договори про спільну діяльність та про вирощування сільськогосподарської продукції з давальницької сировини сприяють кооперації суб'єктів агробізнесу, оптимізації їх витрат на виробництво сільськогосподарської продукції, але лише у разі, якщо такі угоди не є удаваними правочинами та не приховують договори з набуття права сільськогосподарського землекористування.

**Висновки.** Існування різних правових моделей набуття права сільськогосподарського землекористування забезпечить можливість фермерам та іншим суб'єктам агробізнесу обирати найбільш прийнятний варіант консолідації земель та збільшення розмірів земельних масивів законним шляхом, а також сприятиме детінізації ринку права сільськогосподарського землекористування.

З метою забезпечення прав суб'єктів, які зацікавлені у набутті права сільськогосподарського землекористування, проведенні консолідації сільськогосподарських угідь та оптимізації їх використання, необхідно:

1) право осіб на обмін правами користування земельними ділянками розширити шляхом внесення таких змін до ст. 37<sup>1</sup> ЗК України: а) договір обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення може мати короткостроковий та безоплатний характер; б) об'єктом обміну можуть бути права оренди та суборенди земельних ділянок, емфітевзису та постійного користування; в) обмін правами користування здійснюється щодо земельних ділянок, які розташовані в сусідніх земельних масивах; г) істотними умовами договору є об'єкт договору (право користування земельними ділянками із визначеною площею, цільовим призначенням та місцем розташування) та строк обміну;

2) доповнити ЗК України статтею 93<sup>1</sup>, в якій закріпити правові механізми набуття та реалізації короткострокового права сільськогосподарського землекористування. Статтю викласти в такій редакції:

«Стаття 93<sup>1</sup> Короткострокове право сільськогосподарського землекористування

1. Користувачі земельними ділянками у разі виникнення обставин, які унеможливають її використання, можуть передати такі земельні ділянки у користування іншим особам на строк до одного року з метою забезпечення раціонального користування сільськогосподарськими угіддями, вирощування та збирання врожаю.

2. Впродовж строку, на який земельні ділянки передані у короткострокове користування, первинні землекористувачі мають вжити всіх необхідних заходів для самостійного використання таких земельних ділянок після закінчення строку права короткострокового землекористування або для їх передачі в оренду, суборенду чи емфітевзис».

#### Список використаної літератури:

1. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні:

монографія. НАН України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ: Логос, 2011. 688 с.

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553

3. 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: Закон України від 10 липня 2018 року. Голос України. 2018, № 160.

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3–4, Ст. 27.

5. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. Відомості Верховної Ради України, 1998, № 46–47, Ст. 280.

6. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. Відомості Верховної Ради України, 1991, № 47, Ст. 646.

7. Третьяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія, Херсон, ОЛДІ-ПЛЮС, 2013, 488 с.

8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України, 2003, № 40–44, Ст. 356.

9. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. Відомості Верховної Ради України, 2011, № 13–14, № 15–16, № 17, Ст. 112.

10. Good Practice Guidelines for Agricultural Leasing Arrangements. URL: [www.fao.org/docrep/004/Y2560E/Y2560E00.HTM](http://www.fao.org/docrep/004/Y2560E/Y2560E00.HTM)

#### ІНФОРМАЦІЯ ПРО АВТОРА

**Юрченко Елліна Станіславівна** – аспірант кафедри земельного та аграрного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Yurchenko Ellina Stanislavivna** – Postgraduate Student at the Department of Land and Agricultural Law of Taras Shevchenko National University of Kyiv

*ellina\_yurchenko@ukr.net*