



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 4717 «20»
лютого 2025р.

**Міністру економіки,
довкілля та сільського
господарства**

Олексію СОБОЛЕВУ

*щодо питання реалізації прав громадян
України, яким належить право
постійного користування, право довічного
успадкованого володіння земельною
ділянкою державної чи комунальної
власності, а також їх спадкоємців, яким
законом безумовно надано право на викуп
земель державної, комунальної власності
відповідно до п. 6-1 Розділу X «Перехідні
положення» Земельного Кодексу України*

Шановний Олексію Дмитровичу!

Нотаріальна палата України (далі - НПУ), як єдиний представницький орган професійного самоврядування нотаріусів України, керуючись статтею 16 Закону України «Про нотаріат», з метою забезпечення безспірності вчинюваних нотаріусами нотаріальних дій при реалізації прав громадянами України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності, а також їх спадкоємців, яким законом безумовно надано право на викуп земель державної, комунальної власності відповідно до п. 6-1 Розділу X «Перехідні положення» Земельного Кодексу України, особливостей наявної судової практики звертається з наступним.

Частиною 7 статті 130 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) встановлено заборону продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності. Винятки з цього правила встановлено п. 6-1 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ з 1 липня 2021 року (з моменту відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення), яким передбачено право викупу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для визначеного цим пунктом кола суб'єктів.

На сьогодні, з урахуванням змін, що вносилися до п. 6-1 розділу X «Перехідні положення», право на купівлю без проведення земельних торгів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що перебувають у їх користуванні, мають:

- громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності;

- юридичні особи, яким на момент набрання чинності Законом 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» належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до статті 92 ЗКУ не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування;

- орендарі земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів».

Право купівлі земельної ділянки відповідно до цього пункту також мають громадяни України - спадкоємці громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної чи комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (крім випадків, якщо такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам). Якщо таких спадкоємців декілька, земельна ділянка придбавається ними у спільну часткову власність, де частки кожного із спадкоємців у праві власності є рівними.

Умови такого викупу, порядок встановлення ціни, порядок проведення розрахунків за договорами купівлі-продажу, умови розстрочення платежу тощо визначено безпосередньо п. 6-1 розділу Х «Перехідні положення».

Таким чином, закон містить імперативну норму, якою фізичним особам, що є громадянами України та відповідають вимогам статті 130 ЗКУ до набувачів та власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема і земельних ділянок, наданих для ведення селянського (фермерського) господарства, надано право викупу належних їм на праві постійного користування, праві довічного успадкованого володіння, праві оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності. Таке право також надано спадкоємцям громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної чи комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства.

Слід зазначити, що це узгоджується з нормами ЗКУ та Закону України «Про фермерське господарство».

Так, відповідно до статті 31 ЗКУ, статті 12 Закону України «Про фермерське господарство» землі фермерського господарства **можуть** складатися із земельних ділянок, що належать громадянам України - членам фермерського господарства на праві власності, користування. Згідно зі статтею 19 Закону України «Про фермерське господарство» до складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) **можуть входити**: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, право користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, **які передаються членами фермерського господарства до його складеного капіталу**.

Тобто, земельні ділянки та права на них, що належать членам фермерського господарства, не перебувають у власності чи користуванні фермерського господарства та не входять до його складеного капіталу безумовно, *а лише можуть йому належати та умовою їх належності фермерському господарству є передача таких земель чи прав на*

них засновником (членом) фермерського господарства безпосередньо фермерському господарству (до його складеного капіталу).

При цьому, до 1 січня 2013 року право постійного користування земельною ділянкою виникало після встановлення землепорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчувало це право (відповідно до статті 22 ЗКУ в редакції 1992 року), або посвідчувалося державним актом на право постійного користування земельною ділянкою та виникало з моменту державної реєстрації цього права (відповідно до статей 125, 126 ЗКУ в редакції 2002 року).

З 1 січня 2013 року відповідно до статті 125 ЗКУ та статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Водночас, жодною нормою земельного законодавства, як до набрання чинності ЗКУ (до 1 січня 2002 року), так і після набрання чинності ЗКУ, не передбачено такої підстави припинення права постійного користування земельною ділянкою для ведення селянського (фермерського) господарства, як створення фермерського господарства. Законодавством не становлено також обов'язок громадянина України, який набув право постійного користування земельною ділянкою для ведення селянського (фермерського) господарства, переоформити (передати) таке право постійного користування на ім'я фермерського господарства.

Більше того, передача права постійного користування земельною ділянкою фермерському господарству чи до його складеного капіталу суперечитиме Земельному кодексу України, адже право постійного користування за своєю суттю не є відчужуваним, що підтверджується, зокрема, і судовою практикою.

Так, в постанові від 15.11.2024 у справі № 905/20/23 Верховний Суд у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду зробив правовий висновок про те, що «наявна у постійного землекористувача правомочність користування земельною ділянкою є обмеженою порівняно з правомочністю власника цієї земельної ділянки, який наділений не лише правом володіння та користування, а й правом на розпорядження землею, у тому числі шляхом її передачі в користування як з оформленням відповідного речового права (права оренди або права постійного користування), так і шляхом надання земельної ділянки у користування на підставі зобов'язального правочину, за яким право тимчасового користування земельною ділянкою не підлягає державній реєстрації. Водночас **постійний землекористувач такими правами не наділений, оскільки право постійного землекористування передбачає використання земельної ділянки за її цільовим призначенням безпосередньо та виключно землекористувачем без можливості передання такого права третім особам**, у тому числі на підставі правочинів, за якими речові права на земельну ділянку іншій особі не передаються.

Отже, зазначене є підставою для висновку про те, що після реєстрації фермерського господарства, право постійного користування засновника, члена фермерського господарства земельною ділянкою для ведення селянського (фермерського) господарства не припиняється, а фермерське господарство використовує земельні ділянки, які перебувають в постійному користуванні його членів, без виникнення у нього речових прав на такі земельні ділянки.

Право постійного користування виникає у фермерського господарства виключно з моменту державної реєстрації такого права та, відповідно, право на викуп земельної ділянки фермерське господарство може набути виключно після виникнення такого права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (з моменту державної реєстрації).

Необхідно зауважити, що статтею 13 Закону України «Про фермерське господарство» також передбачено переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок, наданих до 1 січня 2002 року в постійне користування або оренду для ведення фермерського господарства громадянам України, розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

Разом з тим, у Постанові від 24 квітня 2025 року в справі № 120/488/24 Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду зроблено такі висновки:

1. Земля, надана в користування громадянину України для створення фермерського господарства, вважається такою, яка передана у користування всьому фермерському господарству.

2. Після реєстрації фермерського господарства та набуття ним статусу юридичної особи, обов'язки землекористувача здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства.

3. Оскільки земельні ділянки, з проханням про викуп яких звернувся позивач до органу місцевого самоврядування, надавалися голові фермерського господарства в користування для ведення селянського (фермерського) господарства, вказані земельні ділянки використовуються фермерським господарством, то речові права на такі ділянки належать такому господарству.

4. Право постійного користування такими ділянками, з яким законодавство пов'язує можливість викупу (купівлі) землі сільськогосподарського призначення у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці, без проведення земельних торгів, належить саме Фермерському господарству «Пума», а не позивачу як його голові (члену, засновнику).

Нотаріальна палата України інформує, що наведені висновки Верховного Суду формують односторонню судову практику, слідування якою не забезпечує реалізацію прав громадян України, яким належить право постійного користування землею, а також їх спадкоємців, яким законом безумовно надано право на викуп земель державної, комунальної власності відповідно до п. 6-1 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ.

Нотаріальна палата України з метою забезпечення реалізації прав громадян України, яким належить право постійного користування землею, а також їх спадкоємців, яким законом безумовно надано право на викуп земель державної, комунальної власності відповідно до п. 6-1 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, а також досягнення правової визначеності та безспірності вчинюваних нотаріальних дій, просить розглянути вказане правове питання в межах компетенції та ініціювати комплекс заходів з надання офіційних роз'яснень, внесення змін до законодавства (за потреби), висловлює свою готовність до консолідації зусиль для роботи над цим питанням.

Про результати розгляду нашого звернення просимо повідомити в найкоротший строк.

Сподіваємося на розуміння!

З повагою,

Президент

Володимир Марченко

