

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА¹

Нежевело В.В., аспірант 2 курсу АСПю
Науковий керівник: д.ю.н., доцент Піддубний О.Ю.

Вирішення спорів щодо оренди земель для цілей ведення фермерської діяльності є розповсюдженим, адже на початку 2000-х років законодавство містило імперативні норми щодо необхідності наявності землі у власності або у користуванні (в тому числі орендному землекористуванні) задля створення фермерського господарства, ведення якого в той період можливо було лише у формі юридичної особи.

Тому, громадяни України, як фізичні особи, укладали договори оренди земель, (орендарі), з розпорядниками земельних ділянок - органами влади (орендодавцями), набуваючи при цьому земельну ділянку у режим тимчасового орендного користування.

Факт наявності орендованої земельної ділянки надавав можливість фізичним особам створити фермерське господарство, що зазвичай і відбувалося через буквально декілька місяців після реєстрації договору оренди (згідно вимог законодавства станом на початок 2000-х років). В свою чергу, орендар, як сторона договору оренди, ставав головою/засновником господарства. При чому орендована земельна ділянка прописувалася у статуті фермерського господарства як засіб для отримання господарством прибутку.

Таким чином, з моменту своєї реєстрації фермерське господарство ставало фактичним орендарем земельної ділянки з виконанням усіх обов'язків орендаря землі, включаючи і сплату всіх обов'язкових орендних платежів за землю, крім того виникало нормативно передбачене право щодо застави права оренди земельної ділянки перед банківськими установами, хоча «де-юре» ділянка перебувала у володінні та користуванні сторони договору – орендаря як фізичної особи,

В свою чергу, у разі порушення умов договору, невиконання умов або інших протиправних дій в супереч як мінімум норм Земельного кодексу, Цивільного кодексу та Закону «Про оренду земель», орендодавець (як сторона договору) має право ініціювати звернення з позовною заявою до суду з вимогою про розірвання договору оренди та, наприклад, стягнення заборгованості по орендній платі.

Та досить часто відповідне звернення до суду орендодавці здійснюють в межах цивільної юрисдикції як до сторони договору оренди - фізичної особи, що в принципі довгий час вважалося належною процедурою захисту порушених прав. За таких умов позивач - розпорядник землі, та відповідач фермер (фізична особа) землекористувач стають учасниками цивільного судового процесу.

У порядку цивільного судочинства розгляд земельних спорів здійснюється судами загальної юрисдикції у відповідності до цивільного процесуального законодавства, яким передбачено, що суди розглядають у даному порядку справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, які розглядаються в порядку іншого судочинства.

Проте, з 2018 року, в межах дії судової реформи та створення нового Верховного Суду, почала формуватися виважена правова позиція щодо необхідності звернення в означених вище ситуаціях саме до господарського суду в межах господарської юрисдикції, та позовні вимоги спрямовувати до Фермерського господарства, яке як юридична особа буде відповідачем по справі, так як є фактичним користувачем земельної ділянки.

Тобто, Верховним Судом випрацювана позиція, згідно якої передбачено, що у правовідносинах користування земельною ділянкою для фермерського господарства такого типу відбувається фактична заміна орендаря і обов'язки землекористувача земельної ділянки переходять до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах мають бути юридичні особи, тобто вбачається спір господарського судочинства.

В підтримку наведеного заслуговують на увагу численні правові позиції за змістом постанов Великої Палати Верховного Суду, якими зазначено, що можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства, що є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства.

Таким чином, слід мати чітке уявлення про належний склад учасників судового процесу, що наразі особливо гостро відіграє значення в питаннях звернення з позовною заявою до сторони договору оренди як фізичної особи (фермера), чи до юридичної особи (фермерського господарства), що впливає на визначення юрисдикції спору, та, при порушенні передбачених законодавством підстав, може привести як до відмови у відкритті провадження, так і до подальшого закриття провадження по справі, що не сприятиме належному захисту порушених прав як учасників відносин, так і інших третіх осіб.

¹Робота виконана в рамках проекту для молодих вчених 2017р.: «Удосконалення законодавства України щодо забезпечення безпеки сфери банківської діяльності в умовах євроінтеграції: економіко-правовий аспект» (№ держ. реєстрації: 0117 У 006531)