

7. *Цивільне право України: підручник У 2-х т. / За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького.* – К., 2004. – Т. 1. – С. 271.

8. *Фатхуллін Ф. Н.* Проблемы теории государства и права. Курс лекций. – Казань, 1987. – С. 206.

9. *Попондопуло В. Ф.* Санкция и ответственность в гражданском праве // Вестник ЛУ. – 1981. – № 5. – С. 82–86.

10. *Рожнова В.* Співвідношення примусу, відповідальності та санкцій у сфері кримінального судочинства

ва // Право України. – 2000. – № 11. – С. 108.

11. *Алексеев С. С.* О составе гражданского правонарушения / Правоведение. – 1958. – № 1. – С. 47–53.

12. *Иоффе О. С.* Ответственность по советскому гражданскому праву. – Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. – 309 с.

13. *Красавчиков О. А.* Ответственность, меры защиты и санкции в советском гражданском праве // В сб. Проблемы гражданско-правовой ответственности и защиты гражданских прав. – Свердловск, 1973. – С. 5–16.

We consider the question on the definition and characteristics of the principles of civil liability. General and special principles of civil liability, identified specific characteristics of the Institute's civil liability. Special attention is paid to the relationship between the concepts of civil liability to sanctions.

В статье рассматриваются вопросы определения и характеристики принципов гражданско-правовой ответственности. Установлены общие и специальные принципы гражданско-правовой ответственности, определены специфические признаки института гражданско-правовой ответственности. Отдельное внимание в статье уделено соотношению гражданско-правовой ответственности с санкцией.

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ СЕЛЯНСЬКОГО (ФЕРМЕРСЬКОГО) ГОСПОДАРСТВА

Лапечук П. І.,

*провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

Попович Т. Г.,

*науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

Статтю присвячено окремим питанням, що виникають при реалізації права власності на земельну ділянку, що призначена для ведення селянського (фермерського) господарства, в умовах мораторію на відчуження земель. Окремо приділено увагу питанню права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, оскільки часто засновники селянського (фермерського) господарства вносили до статутного фонду своїх підприємств земельні ділянки саме такої форми власності.

Ключові слова: цивільні засади земельних відносин, договір відчуження земельної ділянки, посвідчення договору, земельна ділянка, призначена для ведення селянського (фермерського) господарства, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, державний акт на земельну ділянку.

В Україні повсякчас виникають ситуації, коли в земельних правовідносинах право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, що призначена для ведення селянського (фермерського) господарства, яке виникло на початку 90-х рр. ХХ ст., неправильно розуміється при подальшій реалізації такого права в сучасних умовах. Проаналізуємо такі правовідносини на уявному узагальненому прикладі, який може виникнути в кожній місцевості України [1 – 5].

Десятого березня 1994 р. між Енською сільською радою народних депутатів та фізичною особою було укладено договір про придбання у приватну власність земельної ділянки загальною площею 50 га, у тому числі 36,5 га ріллі та 13,5 га пасовища, яка знаходиться у с. Енськ і в 1992 р. була виділена в довічне усадковане володіння для ведення фермерського господарства фізичній особі згідно з Рішенням виконкому районної Ради народних депутатів від 1992 р. Вартість вказаної земельної ділянки становила 76000000 крб., що було встановлено актом визначення нормативної ціни зе-

мельної ділянки. Одинадцятого березня 1994 р. договір у встановленому законом порядку був посвідчений державним нотаріусом Районної державної нотаріальної контори та зареєстрований у реєстрі. За цей час фізична особа здійснила встановлення меж в натурі земельної ділянки загальною площею 50 га, у тому числі 36,5 га ріллі та 13,5 га пасовища. Після цього фізична особа вирішила розділити весь масив землі на окремі земельні ділянки, що й зробила у встановленому законом порядку.

У 2011 р. було створено земельну ділянку розміром 0,8605 га, що встановлено державним актом на право власності на земельну ділянку для ведення селянського (фермерського) господарства. Фізична особа виявила бажання відчужити земельну ділянку, що призначена для ведення селянського (фермерського) господарства, та звернулася до державного нотаріуса районної державної нотаріальної контори. Державний нотаріус відмовив у вчиненні нотаріальних дій фізичній особі, про що було складено відповідну постанову, обґрунтову-

ючи своє вішення, що відчужувані земельні ділянки підпадають під дію мораторію згідно з пп. «а» та «б» п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Таким чином, у ході відчуження фізичною особою частини земельної ділянки, що призначена для ведення селянського (фермерського) господарства, виникли два закономірні питання:

Чи можна відчужувати земельні ділянки, що призначені для ведення селянського (фермерського) господарства, в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Чи можна посвідчувати договір відчуження земельних ділянок, що призначені для ведення селянського (фермерського) господарства, в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Щодо першого питання можна висловити такі міркування.

Правовідносини виникли в 1992 р., коли земельна ділянка загальною площею 50 га була виділена в довічне успадковане володіння для ведення фермерського господарства фізичній особі. Саме тому ми спочатку проаналізуємо стан законодавства на початку 90-х рр. ХХ ст., коли основу земельного права становив інститут права виключної власності держави на землю. Він передбачав належність усіх земель у межах території України одному суб'єктові – державі. Інші суб'єкти земельних відносин – громадяни та юридичні особи – могли володіти землею лише на праві землекористування, яке вважалося похідним і, відповідно, залежним від права виключної власності держави на землю. З початку ж 90-х років в Україні розпочалася та досі триває земельна реформа. Нормативно-правовими актами, що започаткували проведення цієї реформи, були Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. [6], Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 р. [7], Земельний кодекс України в редакції 13.03.1992 р., Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. [8].

Одним із рушіїв земельної реформи став Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. в редакції від 13 березня 1992 р. [9], що скасував монополію державної власності на землю. Поряд з державною були введені приватна та колективна власність на землю (ст. 2, 4 Закону України «Про власність» від 07.02.1991 р. [10]). Завданням земельного законодавства стає регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю.

Розпорядниками землі стали ради народних депутатів, які в межах своєї компетенції набули права передавати землі у власність або надавати у користування та вилучати їх (ч. 2 ст. 3, ст. 9 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.). Такими були землі в межах обласних, районних, міських, селищних, сільських рад народних депутатів територій, за винятком земель, що перебували в загальнодержавній власності. Саме тоді одним із

повноважень рад народних депутатів стало надання земель у тимчасове чи постійне користування (ст. 7 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.). Постійним визнавалося землекористування без заздалегідь установленого строку, а тимчасове могло бути короткостроковим – до трьох років і довгостроковим – від трьох до двадцяти п'яти років. У постійне користування земля надавалася громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства тощо.

Громадяни ж, які виявляли бажання вести селянське (фермерське) господарство, для одержання земельної ділянки у власність або користування мали подавати до сільської, селищної, міської, районної Ради народних депутатів за місцем розташування земельної ділянки заяву, яку підписував голова створюваного селянського (фермерського) господарства. У заяві мали зазначатися: бажані розмір і місце розташування ділянки, кількість членів селянського (фермерського) господарства, повідомлялося про їх досвід роботи в сільському господарстві і наявність кваліфікації або спеціальної підготовки. Можливі були також інші обґрунтування щодо виділення земельної ділянки.

Процедура надання земельних ділянок у користування була визначена у ст. 19 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р., де зокрема зазначалося, що сільські, селищні ради народних депутатів надають земельні ділянки у користування для всіх потреб із земель сіл, селищ, а також за їх межами для будівництва шкіл, лікарень, підприємств торгівлі та інших об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням населення (сфера послуг), сільськогосподарського використання, ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, індивідуального і колективного садівництва, городництва, сінокошіння і випасання худоби, традиційних народних промислів. Припинення права користування землею проводилося відповідною Радою народних депутатів за підстав, визначених ст. 27, 31, 32, 114 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.

Разом із користуванням землею Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. (у редакції 1992 р.) почав регулювати право приватної власності громадян на землю. Зокрема, громадяни України отримали право на одержання у власність земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва (ст. 6). Підставами набуття права власності на земельні ділянки стали одержання їх у спадщину, одержання частки землі у спільному майні подружжя, купівля-продаж, дарування та обмін. Земельні ділянки у власність громадян передавалися місцевими радами народних депутатів відповідно до їх компетенції за плату або безплатно (ст. 6 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.). Безплатно земельні ділянки могли передаватися у власність громадян для:

– ведення селянського (фермерського) господарства в межах середньої земельної частки, що обчислюється у порядку, передбаченому цією статтею;

- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), в тому числі земельні ділянки, що були раніше надані у встановленому порядку громадянам для цієї мети, у межах граничного розміру, визначеного ст. 67 цього Кодексу;
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва.

За плату передавалися у власність громадян для ведення селянського (фермерського) господарства земельні ділянки, розмір яких перевищував середню земельну частку. При обчисленні розміру середньої земельної частки Радою народних депутатів враховувалися сільськогосподарські угіддя (у тому числі рілля), якими на той час користувалися громадяни в межах території даної Ради.

Ст. 52 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р. були встановлені розміри земельних ділянок селянських (фермерських) господарств. Зокрема, для ведення селянського (фермерського) господарства можуть передаватися у приватну власність або надаватися у користування земельні ділянки, розмір яких не повинен перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель. Конкретні розміри земельних ділянок громадян, які вели селянське (фермерське) господарство, у межах норм, установлених частиною першою цієї статті, визначали ради народних депутатів диференційовано, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації та можливостей обробітку наданих земель переважно членами селянського (фермерського) господарства.

При наданні земель у власність чи користування громадяни України отримували права та обов'язки (повноваження), забезпечували раціональне та цільове використання земельних ділянок, їх охорону та покращання (поліпшення). Власники земельних ділянок і землекористувачів мали право:

- 1) самостійно господарювати на землі;
- 2) укладати договір застави з установами, які надають кредит;
- 3) власності на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації;
- 4) використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі;
- 5) зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською Радою народних депутатів. Зведення на орендованій земельній ділянці приміщень виробничого і невиробничого призначення, у тому числі житла, орендарі погоджують з сільською, селищною, міською, районною Радою народних депутатів, іншим орендодавцем;
- 6) власності на посіви і посадки сільськогосподарських культур і насаджень;
- 7) одержати від нового власника землі, землекористувача або місцевої Ради народних депутатів компенсацію за підвищення родючості ґрунтів у разі вилучення або добровільної відмови від земельної ділянки (ст. 39 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.).

Для урівноваження повноважень до прав додавалися такі обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів:

- 1) забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання;
- 2) ефективно використовувати землю відповідно до проекту внутрігосподарського землеустрою, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності;
- 3) здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених ст. 84 цього Кодексу;
- 4) своєчасно вносити земельний податок або орендну плату за землю;
- 5) не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі орендарів;
- 6) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- 7) дотримуватися режиму санітарних зон і територій, що особливо охороняються;
- 8) додержуватися правил добросусідства, а саме:
 - дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорудження або ремонту межових знаків та споруд;
 - не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій;
 - вживати заходів щодо недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку (ст. 40 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.).

Придбання громадянами у місцевих рад народних депутатів земельних ділянок у власність для ведення селянського (фермерського) господарств понад площу, що передавалися безплатно, провадилося за плату в порядку, передбаченому ст. 17 цього Кодексу. Рішення відповідної Ради народних депутатів з цього питання були підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку. Договір купівлі-продажу земельної ділянки і документ про оплату вартості землі ставали підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та видачі державного акта на право власності (ст. 18 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р., Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 р. [11], ст. 42, 44, 47 Цивільного кодексу Української РСР від 18.07.1963 р. [12], ст. 13, 17–22 Закону Української РСР «Про державний нотаріат» від 25.12.1974 р. [13]). Розрахунки, пов'язані з придбанням земельних ділянок, провадилися через відповідні банки.

Разом із розширенням видів власності та прав їх власників почали діяти і обмеження. Так, не могли передаватися у колективну та приватну власність:

- землі з агального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади;
- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енер-

гетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;

– землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

– землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 гектарів) ділянок лісів, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

– землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 гектарів) ділянок водойм і боліт, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

– землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів, державних сортовипробувальних станцій і сортоділяниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, племінних радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду (ч. 3 ст. 4 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.).

Окремим Законом України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 р. регулювалися нові правовідносини, що стосувалися економічних, соціальних і правових основ створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні. Цим Законом було гарантовано право громадян України на добровільне створення цих господарств, самостійність їх господарювання, рівність з іншими формами господарювання в агропромисловому комплексі, а працюючих у селянських (фермерських) господарствах – із зайнятими в інших сферах народного господарства. Основним напрямом реформування сільського господарства було створення умов для розвитку селянських (фермерських) господарств, виробництва в них товарної сільськогосподарської продукції, забезпечення раціонального використання і збереження переданих і наданих їм земель, соціального та правового захисту цих господарств. До такої діяльності не відносилася сільськогосподарська діяльність громадян, які ведуть особисте підсобне господарство, займаються індивідуальним і колективним садівництвом та городництвом (ч. 2 ст. 1 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 р.).

У власності осіб, які ведуть селянське (фермерське) господарство, могли бути земля, жилі будинки, квартири, предмети особистого користування, предмети домашнього господарства, продуктивна й робоча худоба, птиця, бджолосім'я, посіви та посадки сільськогосподарських культур і насаджень на земельній ділянці, засоби виробництва, вироблена продукція і доходи від її реалізації, транспортні засоби, кошти, акції, інші цінні папери, а також інше майно споживчого і виробничого призначення для ведення селянського (фермерського) господарства і заняття підсобними промислами. Майно цих осіб належало їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не було передбачено угодою між ними. Майно селянського (фермерського) господарства перебувало під захистом держави нарівні з іншими формами власності. Прохід по землях селянського (фермерського) господарства, проїзд на тракторах,

автомобільному і гужовому транспорті, пересування на човнах, купання і рибальство у водоймах господарства, розміщення на цих землях палаток і проживання в них, розведення багаття та інші подібні дії дозволялися лише за згодою власника господарства і за умови збереження природних компонентів в екологічно чистому вигляді (ст. 16 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 р.).

Таким чином, отримання у 1992 р. фізичною особою у приватну власність земельної ділянки загальною площею 50 га було законним. Також проаналізуємо стан законодавства про землю на час отримання фізичною особою державних актів у 2009 р. на окремі частини загальної земельної ділянки.

До 2009 р. в Україні були прийняті Основний Закон (Конституція) України [14], нові Земельний та Цивільний кодекси України [15, 16], що зумовило прийняття низки нових основоутворюючих законів та підзаконних актів, які визначають правила цивільного обороту земель та переважно діючих до цього часу. На кінець 2009 р. у Земельному кодексі України (станом на 15.12.2009 р.) щодо продажу земель селянських (фермерських) господарств містилися такі пункти перелічених положень:

«13. На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

15. До набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених пп. «а» та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених пп. «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на май-

бутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)».

Станом на кінець 2012 р. у Земельному кодексі України абз. 2 п. 15 Перехідних положень викладений дещо по-іншому: «Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року, в порядку, визначеному цим Законом».

Тобто, до цього часу діє мораторій на відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тобто сільськогосподарського призначення.

У Земельному кодексі України (станом на 15 грудня 2009 р.) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей (ст. 22). До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

У ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 р. [17] визначається поняття такого господарства, яке є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства відповідно до Закону. Ст. 12 вказаного Закону передбачено, що землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 р. [18] у ст. 1 визначає поняття такого господарства – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. А вже ст. 5 цього Закону не дуже чітко визначається склад земельних ділянок особистого селянського господарства. Зокрема, для ведення осо-

бистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону. Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону. Членам особистого селянського господарства земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя) відповідно до закону. У разі виходу з особистого селянського господарства, кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості). Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Саме тому основним рушієм сільськогосподарських відносин стає цільове призначення земельної ділянки.

Для того, щоб вказати в державному акті цільове призначення земельної ділянки у 2009 р., керувалися Листом Держкомзему України «Про затвердження Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ)» № 14-0-7/1205 від 24.04.1998 р. [19], за яким землі сільськогосподарського призначення поділялися на: 1. Землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. 2. Землі для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокошення і випасання худоби. 3. Землі для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства. 4. Землі для ведення підсобного сільського господарства. 5. Землі для ведення селянського (фермерського) господарства. 6. Землі для традиційних народних промислів і підприємницької діяльності. 7. Землі для іншого сільськогосподарського призначення.

Таким чином, у державних актах на землю 2009 р. та 2011 р. було вказано, що земельні ділянки призначені для ведення селянського (фермерського) господарства.

Нині діє Наказ Держкомзему «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» № 548 від 23.07.2010 р. [20], де з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у державному земельному кадастрі визначається поділ земель на окремі види, що характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

За вказаним класифікатором землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяль-

ності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше) поділяються на такі: 1) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 2) для ведення фермерського господарства; 3) для ведення особистого селянського господарства; 4) для ведення підсобного сільського господарства; 5) для індивідуального садівництва; 6) для колективного садівництва; 7) для городництва; 8) для сінокосіння і випасання худоби; 9) для дослідних і навчальних цілей; 10) для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; 11) для надання послуг у сільському господарстві; 12) для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; 13) для іншого сільськогосподарського призначення; 14) для цілей підрозділів 1 – 13 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду.

З вищевикладеного бачимо, що на момент видачі державних актів на землю фізичній особі діяла класифікація, яка об'єднувала землі фермерських та особистих селянських господарств в одну категорію – землі селянських (фермерських) господарств. Оскільки на сьогодні діє зовсім інша класифікація, яка по суті дозволяє на розсуд власника визначити цільове спрямування землі чи для фермерського, чи для особистого селянського господарства, то власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та у межах закону (ст. 14, 21, 22, 41 Конституції України, ст. 78, 90 Земельного кодексу України, ст. 202–204, 316, 319, 321, 325, 373 Цивільного кодексу України).

Крім того, у ч. 4 ст. 38 «Прикінцеві положення» Закону України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 р. (у редакції від 17.07.2011 р.) зазначено, що до приведення законів України, інших нормативно-правових актів з питань діяльності фермерських господарств у відповідність до цього Закону вони застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону. Отже, фермерське господарство та його члени відповідно до Закону мають право продавати або іншим способом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину (ст. 14).

Щодо іншої проблеми, визначеної на початку статті, то в юридичній літературі неодноразово зазначається про багатозначність терміна «договір», яким охоплюються такі правові явища як юридичний факт (дво- чи багатосторонній правочин), що є підставою виникнення цивільних прав і обов'язків; як саме договірне зобов'язання (правовідношення), породжуване укладеним договором, а також як документ, в якому закріплюється (фіксується) факт встановлення між контрагентами зобов'язального правовідношення.

Відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України договір визначається як домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Аналізуючи наведене визначення договору, слід зауважити, що договір не обмежується тільки тим, що він впливає на динаміку цивільних правовідносин (породжує, змінює або припиняє їх), а й відповідно до вимог законодавства,

звичаїв ділового обороту, вимог розумності й справедливості визначає зміст конкретних прав та обов'язків учасників договірного зобов'язання. У цьому розумінні договір виступає засобом регулювання поведінки сторін у цивільних правовідносинах.

Цивільно-правові договори є різними, і тому класифікуються як правочини і як зобов'язання та їх різновид – договори. Про особливості юридичної природи договорів можна говорити з огляду на саме явище та на властивість: реальні й консенсуальні, оплатні (відплатні) та безоплатні, каузальні і абстрактні, а також фідуціарні та інші договори. Проте властивості договору також беруться до уваги при встановленні його правової природи. Як встановлено ст. 627 Цивільного кодексу України, сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

З огляду на це, проаналізуємо можливість посвідчувати договір відчуження фізичною особою земельних ділянок, що призначені для ведення селянського (фермерського) господарства, в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Як і в переважній більшості інших цивільно-правових договорів, істотною умовою є його предмет. Предметом договору підряду є земельна ділянка, призначена для ведення фермерського господарства або особистого селянського господарства.

Такий договір підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. Відмова в державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови щодо неї встановлюються законом.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про нотаріат» 02.09.1993 р. (у редакції від 13.06.2012 р.) [21] нотаріуси вчиняють такі нотаріальні дії як посвідчення правочинів (договорів, заповітів, довіреностей тощо). Тобто, договір відчуження земельної ділянки, призначеної для ведення фермерського господарства або особистого селянського господарства, має посвідчуватися нотаріусом відповідно до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [22].

Для цього потрібно виконати цілий ряд дій, у тому числі встановити наявність права власності на землю у відчужувача. За вказаним вище Порядком право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, а на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без змін її меж, цільового призначення, посвідчується цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; свідоцтвом про право на спадщину.

Як доведено вище, в умовах дії мораторію фізична особа має право на земельні ділянки та відповідно до

закону має право продавати або іншим способом відчувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

Із зазначеного вище випливає таке:

1. Договір про придбання у приватну власність фізичною особою земельної ділянки загальною площею 50 га, був укладений законно та нині має визнаватися чинним.

2. Державні акти на землю 2009 р. та 2011 р. видані на основі діючого законодавства.

3. В умовах дії мораторію фізична особа відповідно до закону має право продавати або іншим способом відчувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

4. При відчуженні земельних ділянок власник має право у межах діючого законодавства визначити цільове призначення земельної ділянки, призначеної для ведення селянського (фермерського) господарства, відповідно до діючої класифікації або для фермерського господарства, або для особистого селянського господарства.

5. Посвідчувати договір відчуження фізичною особою земельних ділянок, що призначені для ведення селянського (фермерського) господарства, в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є можливим, оскільки законне право фізичною особою відчувати земельну ділянку було встановлено.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Рішення* Великолепетиського районного суду Херсонської області у справі № 2-5/11 від 18.03.2011 року про визнання державного акта на право власності на земельну ділянку недійсним, вилучення та передачу земельної ділянки до державної власності [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14794922>.

2. *Рішення* Магдалинівського районного суду Дніпропетровської області у справі № 2-659/10 від 16.09.2010 року про визнання права власності на спадкове майно по праву спадкування за законом [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11354796>.

3. *Рішення* Долинського районного суду Кіровоградської області у справі № 2-321/2010 від 18.05.2010 року про визнання державного акта дійсним [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9765201>.

4. *Рішення* Веселівського районного суду Запорізької області у справі № 2-12/10 від 16.04.2010 року про скасування розпорядження голови Веселівської районної державної адміністрації № 72 від 18.03.2009 року [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9705817>.

5. *Рішення* Татарбунарського районного суду Одеської області у справі № 2-218/2009 від 10.02.2009 року про визнання спадкового, довічного права користування та володіння земельною ділянкою [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/4978806>.

reyestr.court.gov.ua/Review/ 4978806.

6. *Постанова* Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100. – С. 274.

7. *Постанова* Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 355.

8. *Указ* Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. [Електронний ресурс] // Законодавство України. – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

9. *Земельний кодекс* України від 18.12.1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98. – С. 238.

10. *Закон* України «Про власність» від 07.02.1991 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249.

11. *Закон* України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 14. – Ст. 186.

12. *Цивільний кодекс* Української РСР від 18.07.1963 р. [Електронний ресурс] // Законодавство України. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>.

13. *Закон* Української РСР «Про державний нотаріат» від 25.12.1974 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1975. – № 1. – Ст. 4.

14. *Конституція* України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

15. *Земельний кодекс* України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

16. *Цивільний кодекс* України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

17. *Закон* України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.

18. *Закон* України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.

19. *Лист* Держкомзему України «Про затвердження Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ)» № 14-0-7/1205 від 24.04.1998 р. [Електронний ресурс] // Законодавство України. – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.

20. *Наказ* Держкомзему «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» № 548 від 23.07.2010 р. // Офіційний вісник України. – 2010. – № 85. – Ст. 3006. – С. 110.

21. *Закон* України «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

22. *Наказ* Мін'юсту України «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 р. // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – Ст. 632. – С. 66.

This article is devoted to individual issues arising in the implementation of the right title to land intended for conducting a country (farmer) economy, in a moratorium on land. Separately paid attention to the rights of life inherited ownership of land, as is often the founders of peasant (farmer's) economy contributed to the authorized capital of their companies land with such ownership.

Стаття розкриває проблеми, що виникають при реалізації права власності на земельний ділянку, призначений для ведення крестьянського (фермерського) господарства, в умовах мораторія на отчуждення земель.

Особое внимание уделяется вопросу права пожизненного наследуемого владения земельным участком, поскольку многие учредители крестьянского (фермерского) хозяйства вносят в уставный фонд своих предприятий земельные участки именно такой формы собственности.

НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО АКЦІОНЕРНІ ТОВАРИСТВА»

Саракун І. Б.,

*кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

Ковалишин О. Р.,

викладач кафедри судочинства Юридичного інституту ПНУ ім. В. Стефаніка

Статтю присвячено аналізу змісту Закону України «Про акціонерні товариства». Виявлено низку недоліків цього Закону, які на практиці ускладнюють можливість належного здійснення корпоративних прав акціонерів та їх захисту. Задля покращення правового забезпечення у цій сфері відносин автори запропонували низку змін та доповнень до зазначеного нормативного акта.

Ключові слова: здійснення, захист корпоративних прав, акціонерне товариство, акціонер, приватне акціонерне товариство, публічне акціонерне товариство, непрямий позов.

Закон України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 р. (далі – Закон, ЗУАТ) [1, ст.384] є вкрай важливим спеціальним нормативним актом, що визначає порядок створення, діяльності, припинення, виділу акціонерних товариств, їх правовий статус, права та обов'язки акціонерів і цілу низку інших питань. Внесення подальших змін (останні – станом від 19.06.2012 р.) до Закону свідчить про те, що він все ще потребує свого удосконалення, оскільки практика його застосування викриває недоліки законодавця при викладенні окремих положень статей.

Актуальність теми даного дослідження обумовлена необхідністю внесення змін та доповнень до вказаного Закону з метою подальшого покращення правового забезпечення відносин у сфері здійснення та захисту корпоративних прав акціонерів.

Окремі проблемні питання удосконалення Закону «Про акціонерні товариства» висвітлювалися у працях М. Л. Белкіна, Т. В. Боднар, В. А. Васильєвої, О. М. Вінник, Т. В. Кашаніної, В. М. Кравчука, В. В. Луця, А. В. Смітюха, І. В. Спасибо-Фатєєвої та інших авторів. Однак значна частина положень цього Закону залишається без належної уваги і потребує комплексного підходу до його аналізу.

Зокрема, ч. 4 ст.7 ЗУАТ врегульовано порядок відчуження акцій приватних акціонерних товариств (далі – ПрАТ) і зазначено, що акціонер ПрАТ, який має намір продати свої акції третій особі, зобов'язаний письмово повідомити про це решту акціонерів товариства та саме товариство із зазначенням ціни та інших умов продажу акцій. Повідомлення акціонерів товариства здійснюється через товариство. Після отримання письмового повідомлення від акціонера, який має намір продати свої акції третій особі, товариство зобов'язане протягом двох робочих днів направити копії повідомлення всім іншим акціонерам товариства. Якщо інше не передбачено статутом товариства, повідомлення акціонерів товариства здійснюється за рахунок акціонера, який має намір продати свої акції.

Слід зазначити, що не завжди є сенс у практичному застосуванні цієї норми і вона недоречна для акціонера-міноритарія. Адже надіслання листів із повідомленням про вручення може виявитися витратнішим, ніж ціна самої акції (акцій). Окрім того, вказівка, що товариство може у статуті передбачити положення про те, що за його рахунок буде здійснюватися повідомлення акціонерів, ще не свідчить про реальні можливості такого закріплення для міноритарних акціонерів.

У цій же частині йдеться про таке: «якщо акціонери приватного акціонерного товариства та/або товариство не скористаються переважним правом на придбання всіх акцій, що пропонуються для продажу, протягом строку, встановленого цим законом або статутом, акції можуть бути продані третій особі за ціною та на умовах, що повідомлені акціонерам товариства». Із цього положення не зрозуміло, навщо акціонеру-відчужувачу чи самому товариству нести витрати спочатку на повідомлення всіх акціонерів, а потім – продавати третій особі акції за ціною та на умовах, що повідомлені товариству та його акціонерам. Відтак виходить, що якщо ніхто із акціонерів цього товариства і саме товариство не придбає акції – відчужувач даремно витратить, а потім ще й не зможе продати свої акції третій особі за встановленою ним ціною, щоб хоч трохи покрити свої витрати. Тому вважаємо за необхідне в абз. 2 ч. 4 ст. 7 Закону виключити слова «за ціною та на умовах, що повідомлені акціонерам товариства».

Крім того, у зв'язку із внесеними змінами до цього Закону від 03.02.2011 р. в частині 9 встановлено доповнення до цієї ж статті щодо того, що переважне право акціонерного товариства на придбання акцій власної емісії, що пропонуються їх власником до відчуження третім особам, не допускається. Така імперативна норма, очевидно, встановлена законодавцем з метою захисту інтересів самого товариства від зловживань акціонерів. Однак зазначимо, що акціонери приватного товариства часто не зацікавлені в участі в товаристві третіх осіб; а більш зручним для них може виявитися викуп