

---

**ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО**

---

УДК 349.412

**А. Г. Барабаш**, к. ю. н., доцент,  
**А. І. Шпомер**, к. ю. н., доцент**ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ КООПЕРАТИВОМ**

**Анотація.** У статті йдеться про підстави та порядок набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом. Аргументовано, що підстави та порядок набуття залежать від: національності кооперативу, як юридичної особи; типу кооперативу; моменту набуття права на земельну ділянку; форми власності земель, з яких набувається ділянка сільськогосподарським кооперативом.

**Ключові слова:** сільськогосподарський кооператив; земельні ділянки; товарне сільськогосподарське виробництво; право власності на земельну ділянку; оренда.

**А. Г. Барабаш**, к. ю. н., доцент,  
**А. І. Шпомер**, к. ю. н., доцент**ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ КООПЕРАТИВОМ**

**Аннотация.** В статье идёт речь об основаниях и порядке приобретения земельных участков сельскохозяйственным кооперативом. Аргументированно, что основания и порядок приобретения зависят от национальности кооператива, как юридического лица; типа кооператива; момента приобретения права на земельный участок; формы собственности земель, из которых приобретается участок сельскохозяйственным кооперативом.

**Ключевые слова:** сельскохозяйственный кооператив; земельные участки; товарное сельскохозяйственное производство; право собственности на земельный участок; аренда.

**A. G. Barabash**, Candidate of Legal Sciences,  
Associate Professor,  
**A. I. Shpomer**, Candidate of Legal Sciences,  
Associate Professor**FOUNDATIONS AND PROCEDURE OF LAND PLOTS ACQUISITION  
BY AN AGRICULTURAL COOPERATIVE**

**Abstract.** The article covers the topic of grounds and procedure of land plot acquisition by an agricultural cooperative. It has been shown based on facts that the grounds and procedure of land plots acquisition depend on: citizenship of the agricultural cooperative as a legal entity; type of cooperative; moment when rights to a land plot arise; forms of ownership of land, from which a land plot is acquired by the agricultural cooperative.

**Keywords:** agricultural cooperative; land plots; commodity agricultural production; ownership of land; lease.

**Актуальність теми дослідження.** Згідно п. «б» ч. 3 ст. 22 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Наразі найбільш розповсюдженими сільськогосподарськими підприємствами є фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, акціонерні товариства та товариства з обмеженою відповідальністю. Сільськогосподарські кооперативи займають особливе місце серед названих суб'єктів господарювання, оскільки не завжди мають на меті отримання прибутку або поєднують комерційні інтереси з задоволенням соціальних потреб їх членів. Підстави та порядок набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом відрізняються від підстав та порядку набуття аналогічних ділянок іншими суб'єктами

---

**ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО**

---

господарювання. Зазначені питання набувають особливої актуальності у зв'язку з реформуванням земель сільськогосподарського призначення.

**Постановка проблеми.** У процесі реформування земель сільськогосподарського призначення однією з не вирішених проблем продовжує залишатися проблема правового регулювання набуття земель товарного сільськогосподарського виробництва сільськогосподарським кооперативом.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Правовий режим майна сільськогосподарських кооперативів, як особливих суб'єктів господарювання, досліджувався такими науковцями у галузі економіки та права як Андрійчук В. Г., Бабенко С. Г., Гафурова О. В., Григор'єва Х. А., Зіновчук В. В., Ільющенко Г. В., Корінець Р. Я., Онищенко О. М., Семчик В. І., Спаський Г. В., Уркевич В. Ю., Чурилова Т. М., Шульга М. В.. Однак вказані дослідження проводились або до набрання чинності новою редакцією Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» від 20.11.2012 р., або ж не стосувалися набуття землі, як особливого виду майна кооперативу. Стосовно правового режиму земель сільськогосподарського призначення та товарного сільськогосподарського виробництва слід виділити наукові доробки Беженар Г. М., Ільків Н. В., Єрмілової Г. М., Костур О. Д., Кулиничка П. Ф., Нікітіної О. М., Титової Н. І.

**Виділення недосліджених частин загальної проблеми.** Проте вказані роботи не містять ґрунтовного дослідження особливостей закріплення земельних ділянок за сільськогосподарським кооперативом.

**Постановка завдання.** Метою цієї статті є аналіз підстав та порядку набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно з ч. 1 ст. 3 Закону України «Про кооперацію» від 10.07.2003 метою кооперації є задоволення економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативних організацій на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю. З визначення загальної мети кооперації слідує, що кооперативи, насамперед, спрямовують свою діяльність на зниження витрат виробництва, заощадження часу та ресурсів. Мета створення кооперативу є основним критерієм поділу сільськогосподарських кооперативів на два типи: виробничі та обслуговуючі. Виробничий кооператив дає можливість селянам не лише об'єднуватись з метою захисту майнових та соціальних інтересів, але й отримувати прямі прибутки від сільськогосподарського виробництва. Обслуговуючий кооператив не має на меті безпосереднє отримання прибутку, але створює умови для подальшої участі членів кооперативу у великомасштабному бізнесі, в якому не під силу брати участь дрібним товаровиробникам. Завдяки об'єднанню в обслуговуючий кооператив, дрібні товаровиробники отримують змогу просувати свою продукцію на ринок, переробляти її та реалізовувати.

Стаття 22 Закону України «Про кооперацію» визначає два основні положення, що стосуються земель сільськогосподарських кооперативів:

- земля кооперативу складається із земельних ділянок, наданих йому в оренду або придбаних у власність;

- кооперативи придбавають земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

Аналогічні вимоги, але лише стосовно сільськогосподарських виробничих кооперативів, дублює ст. 14 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»: право власності на землю може набуватися сільськогосподарським виробничим кооперативом шляхом внесення до пайового фонду земельних ділянок його членами, а також придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими правочинами; право власності на землю та право користування земельною ділянкою набуваються сільськогосподарським виробничим кооперативом відповідно до ЗКУ.

Як бачимо, норми обох законів є бланкетними по відношенню до ЗКУ. Перед початком характеристики положень Кодексу зазначимо, що сільськогосподарські кооперативи не мають законодавчих перешкод для набуття прав на землі всіх дев'яти категорій. Але використання земель несільськогосподарського призначення не є характерним для аграрного товаровиробника. Тому наша увага буде приділена землям сільськогосподарського призначення.

---

**ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО**

---

Аналіз положень ЗКУ свідчить, що окремого виду використання земель для сільськогосподарського кооперативу не визначено. Стаття 82 ЗКУ, яка формує підстави набуття права власності на землю юридичних осіб, чітко розмежовує ці підстави на дві групи у залежності від національності юридичної особи. Юридичні особи, засновані громадянами України та юридичними особами України, мають більш широкі можливості для формування земельного масиву. Іноземні юридичні особи обмежені у підставах набуття землі у власність. Звідси виникає питання про громадянство осіб, які є засновниками майбутнього сільськогосподарського кооперативу.

Згідно ч. 2 ст. 7 Закону України «Про кооперацію» засновниками кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи України та іноземних держав, які беруть участь у діяльності кооперативів через своїх представників. Аналогічно в частині визначення громадянства засновників кооперативу є позиція Господарського кодексу України. Згідно ст. 97 Кодексу засновниками (членами) виробничого кооперативу можуть бути громадяни (мається на увазі громадяни України – *примітка автора*), іноземці та особи без громадянства. Така позиція законодавця є раціональною, зважаючи на загальний принцип свободи підприємницької діяльності, можливості здійснювати підприємницьку діяльність в Україні іноземними фізичними та юридичними особами. Проте участь іноземних осіб у створенні сільськогосподарського кооперативу є питанням спірним з точки зору земельного законодавства. Майновою основою сільськогосподарського кооперативу є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, а іноземцям згідно ч. 5 ст. 22 ЗКУ такі землі у приватну власність не передаються. З вказаних обмежень випливає, що сільськогосподарський кооператив, який створений іноземцями або за участю іноземців, може набувати землі сільськогосподарського призначення лише в оренду.

Юридичні особи, засновані громадянами України, можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законами.

Звертаємо увагу, що відповідно до ЗКУ умовою набуття землі юридичними особами у власність є їх підприємницька діяльність. Згідно ст. 42 Господарського кодексу України підприємницька діяльність може здійснюватися як з метою отримання прибутку, так і з метою досягнення економічних і соціальних результатів. Однак, надання земельних ділянок у власність некомерційним суб'єктам господарювання викликає сумнів. Пункт «б» ч.3 ст. 22 ЗКУ вказує, що землі сільськогосподарського призначення передаються сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Товарне сільськогосподарське виробництво завжди має на меті реалізацію сільськогосподарської продукції і отримання прибутку. Сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи такої мети не мають. Тому, на наш погляд, сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи можуть набувати земельні ділянки лише в оренду.

*Придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.* Придбання сільськогосподарськими кооперативами, як і іншими юридичними особами – суб'єктами підприємництва, земельних ділянок за цивільно-правовими угодами регулюється главою 20 ЗКУ. Придбати земельну ділянку за цивільно-правовими угодами, як юридична особа, сільськогосподарський виробничий кооператив може лише після його реєстрації. Якщо придбавається земельна ділянка із державної чи комунальної власності, така угода здійснюється на конкурентних засадах (земельних торгах). Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах регулюється главою 21 ЗКУ. Єдиним винятком, коли купівля земельної ділянки державної і комунальної власності сільськогосподарським кооперативом не підлягає конкурентним вимогам є п. 1 ч. 2 ст. 134 ЗКУ: у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. У нашому випадку наявність будівлі чи споруди, що перебуває у власності

---

**ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО**

---

сільськогосподарського кооперативу, надає кооперативу право викупити земельну ділянку у держави чи територіальної громади без участі у земельних торгах.

*Внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного капіталу.* Положення кооперативного законодавства не визначають статутного капіталу сільськогосподарського кооперативу. Майно кооперативу поділяється на фонди. Майновою основою статутної діяльності сільськогосподарського кооперативу є його пайовий фонд. Пайовий фонд кооперативу формується за рахунок паїв членів (асоційованих членів) кооперативу. Пай – це майновий поворотний внесок члена (асоційованого члена) кооперативу у створення та розвиток кооперативу, який здійснюється шляхом передачі кооперативу майна, в тому числі грошей, майнових прав, а також земельної ділянки. Таким чином, земельна ділянка або право користування нею переходить до пайового фонду сільськогосподарського кооперативу. Пропозиція про включення до ЗКУ додаткової підстави набуття юридичними особами у власність земельної ділянки була внесена в 2005 році науковцем Гафуровою О. В. Вона пропонувала доповнити ЗКУ такою підставою як внесення земельних ділянок засновниками/членами кооперативу до пайового фонду кооперативу [1, с. 9]. Однак, до даного часу можливість внесення земельних ділянок до пайового фонду не знайшла свого закріплення в Земельному законі.

Незважаючи на те, що ні земельне законодавство, ні кооперативне законодавство прямо не визначають порядок внесення земельної ділянки до пайового фонду сільськогосподарського кооперативу, цей порядок зумовлений положеннями ст. 16 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію». Згідно норми Закону у разі виходу, виключення з кооперативу чи ліквідації кооперативу фізична чи юридична особа, яка внесла свій майновий пай у кооператив у формі земельної ділянки, отримує свій майновий пай виключно у формі земельної ділянки, тобто в натурі (на місцевості). У разі ліквідації кооперативу майновий пай у формі земельної ділянки не може бути використаний для виплати заробітної плати працівникам, виконання зобов'язань перед бюджетом, банками та іншими кредиторами.

Вимога про повернення земельної ділянки у разі виходу особи з членів кооперативу або його ліквідації має велике значення. Однак, реалізувати це право складно. Шульга М. В., Уркевич В. Ю., досліджуючи проблеми правового регулювання земельних відносин у сільськогосподарських виробничих кооперативах ще до прийняття нової редакції Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію», зазначали про неможливість повернення тієї ж самої земельної ділянки. На думку вчених, кооператив, будучи власником земельної ділянки, переданої як пайовий внесок, може нею користуватись на свій розсуд: побудувати на ній будівлі, споруди, використовувати її в інших господарських цілях чи навіть продати. І навіть, якщо буде повернена та ж сама земельна ділянка, її якісні властивості можуть бути іншими. У цих випадках, на думку науковців, кооператив повинен компенсувати члену різницю між вартістю переданої земельної і вартістю тієї, що повертається, у грошовій чи майновій формі (за вибором члена кооперативу)[2, с. 593-600]. Наразі проблема порядку повернення земельної ділянки члену сільськогосподарського виробничого кооперативу на законодавчому рівні залишається не вирішеною.

З нашої точки зору, порядок повернення земельної ділянки при виході з сільськогосподарського виробничого кооперативу є важливим питанням, але все ж таки другорядним. Насамперед, потребує законодавчого вирішення питання про необхідність повернення цієї самої земельної ділянки, яка надавалась при вступі до кооперативу чи можливості заміни її аналогічною рівноцінною земельною ділянкою? Законодавча відповідь на це питання залежить від того, наскільки важливою вважає держава підтримку інтересів селянина, захист його прав, як власника землі.

На даний час до підприємств – аграрних товаровиробників найбільш популярних на селі слід віднести таких корпоративних суб'єктів, як акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю сільськогосподарські виробничі кооперативу. Лише сільськогосподарський виробничий кооператив надає власнику право повернення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Таке право є додатковою гарантією дотримання інтересів селян, які набувають членства у сільськогосподарських кооперативах.

---

**ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО**

---

Норма про право члена кооперативу повернути після ліквідації чи виходу з кооперативу свою земельну ділянку в кінцевому розрахунку є стимулом для селян об'єднуватись у кооперативи, а, отже, є засобом підтримки аграрних товаровиробників.

На наш погляд, внесення права користування земельною ділянкою до пайового фонду сільськогосподарського кооперативу є більш доречним, а ніж внесення земельної ділянки. В такому разі кооператив, має право користуватися землею, але не розпоряджатися нею. Тільки у такий спосіб відбувається повноцінний захист інтересів селянина (члена кооперативу) у сфері земельної власності.

**Прийняття спадщини.** Практичний досвід свідчить, що спадкування земельних ділянок кооперативом, як підстава набуття права земельної власності, застосовується не часто. При спадкуванні земельної ділянки діють загальні вимоги Цивільного кодексу України. Зокрема, сільськогосподарський кооператив може набути у спадщину земельну ділянку за заповітом фізичної особи. Якщо сільськогосподарський кооператив прийняв у спадщину земельну ділянку, він зобов'язаний оформити право на спадщину.

**Виникнення інших підстав, передбачених законами.** На даний момент законодавство України не передбачає набуття сільськогосподарським кооперативом земельних ділянок за іншими підставами.

Набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом в оренду визначається положеннями Закону України «Про оренду землі» в редакції від 02.10.2003 р. та ЗКУ. Згідно з п. «в» ст. 5 Закону України «Про оренду землі» юридичні особи можуть набувати землю в оренду. Якщо орендодавцем земель виступає держава або територіальна громада, слід враховувати вимоги глави 21 ЗКУ про продаж прав на земельні ділянки на конкурентних засадах. Частина 2 ст. 134 ЗКУ визначає позаконкурентний порядок поновлення договорів оренди землі. Це означає, що у разі переукладення договору оренди однієї й тієї ж земельної ділянки державної чи комунальної власності на наступний термін земельні торги не проводяться.

Сільськогосподарський кооператив, який використовує земельну ділянку за правом оренди, має переважне право на її викуп, за умови продажу такої ділянки. Згідно вимог ст. 9 Закону України «Про оренду землі» орендар має переважне право на придбання земельної ділянки у власність за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

**Висновки.** Підстави та порядок набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом залежать від: національності кооперативу, як юридичної особи; типу кооперативу; моменту набуття права на земельну ділянку; форми власності земель, з яких набувається ділянка сільськогосподарським кооперативом. Сільськогосподарський виробничий кооператив, створений громадянами України, може набувати землі сільськогосподарського призначення як на праві власності, так і за правом оренди. Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив та сільськогосподарський виробничий кооператив, створений за участі іноземців, може набувати землі сільськогосподарського призначення за правом оренди. Внесення земельних ділянок до пайового фонду сільськогосподарського кооперативу може мати місце як в момент створення кооперативу, так і під час його діяльності. Придбання земельних ділянок за цивільно-правовими угодами та набуття їх у спадщину можливе після реєстрацію кооперативу, як юридичної особи. Якщо сільськогосподарський кооператив набуває ділянки або права на них з державної чи комунальної власності, така угода здійснюється на конкурентних засадах.

Потребує законодавчого закріплення право члена кооперативу на повернення тієї ж самої земельної ділянки, яка вносилась ним до пайового фонду. Таке право може бути реалізоване при виході з кооперативу або при ліквідації кооперативу.

**Література**

1. Гафурова, О. В. Права та обов'язки членів сільськогосподарських виробничих кооперативів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. / О. В. Гафурова. - К., 2005. - 21 с.
2. Шульга, М. Земля і виробничі кооперативи: проблеми правового регулювання / М. Шульга, В. Уркевич // Вісник Академії правових наук України. - 2003. - № 2-3 (33-34). - С. 593-600.

Надійшла 04.09.2018

**Бібліографічний опис для цитування :**

Барабаш, А. Г. Підстави та порядок набуття земельних ділянок сільськогосподарським кооперативом / А. Г. Барабаш, А. І. Шпомер // Актуальні проблеми юридичної науки та практики. – 2018. – № 1 (4). – С. 25-29.