



О. Браніцький,
здобувач Національного аграрного університету,
м. Київ

ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

1) Фермерство, як відомо з світової практики є однією з найпоширеніших форм підприємництва у сільському господарстві. Проте в Україні відродження фермерства як такого розпочалося у 1991 році з прийняттям Закону України "Про селянське (фермерське) господарство", оскільки за радянських часів після проведення примусової колективізації з порушенням принципу добровільності кооперування, фермерські господарства були знищені. Тому на період початку становлення України як самостійної держави фермерство стало новою формою господарювання на землях сільськогосподарського призначення. Правовою базою для розвитку фермерства, як зазначалось раніше, став Закон України "Про селянське (фермерське) господарство" від 20 грудня 1991 року¹, проте в подальшому він був викладений в другій редакції і тому потрібно посилатися на 22 червня 1993 року.² Подальший розвиток законодавства сприяв збільшенню кількості селянських (фермерських) господарств. Незважаючи на труднощі, складні економічні та фінансові умови значна частина фермерських господарств успішно пройшли період становлення, досягли високих показників у виробництві сільськогосподарської продукції, ведуть будівництво виробничих та житлових і соціальних об'єктів за рахунок власних коштів, організували переробку продукції на місцях і т. д.

2) Прийняття нового Земельного кодексу – земельної Конституції має сприяти ефективному землекористуванню, розширенню земель С(Ф)Г. Але насамперед потрібно зауважити, що відповідно до ст. ст. 27, 31, і т.д. Земельного кодексу від 25 жовтня 2001 року³ С(Ф)Г змінило назву (це є позитивним, оскільки провідні науковці неодноразово вказували на необхідність корегування назви); і тепер законодавець чітко розмежує особисте селянське і фермерське господарство (далі – фермерське господарство).

3) Склад земель фермерського господарства визначено в ст. 31 ЗК відповідно до якої землі фермерського господарства можуть складатися із:

1. земельної ділянки, що належить на праві приватної власності фермерського господарства, як юридичній особі;
2. земельних ділянок, що належать громадянам-членам фермерського господарства на праві приватної власності;
3. земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Вперше в чинному законодавстві наведена вищезазначена класифікація (поділ) земель фермерського господарства. У зв'язку з цим потребує додаткового дослідження та обґрунтування правовий режим кожної із зазначених категорій земель фермерського господарства.

4) Виходячи із змісту ч.1 ст.2 Закону України "Про С(Ф)Г" фермерське господарство є суб'єктом аграрного підприємництва. Обов'язковою умовою діяльності цих суб'єктів, є наявність земельної ділянки, яка виступає основним засобом виробництва. Закон України "Про селянське (фермерське) господарство" чітко визначає порядок отримання землі для ведення фермерського господарства. Так ч.2. ст.4 закріплює, що земельні ділянки громадянам України для ведення С(Ф)Г передаються у приватну власність і надаються в користування, в тому числі на умовах оренди. Ст.5 згаданого вище Закону закріплює порядок надання земельних ділянок для ведення С(Ф)Г згідно якого громадянин, який виявив бажання вести фермерське господарство повинен написати заяву з проханням передати у власність або надати в користування певну земельну площу для створення фермерського господарства. Після прийняття рішення відповідною Радою народних депутатів і проведення всіх пов'язаних з ним робіт видається Державний акт на право приватної власності на землю.⁴

З цієї позиції правова норма про те, що земля, яка надається для ведення фермерського господарства буде належати на праві приватної власності фермерському господарству як юридичній особі не є обґрунтованою. Оскільки Державний акт видається на ім'я громадянина, який виявив бажання вести фермерське господарство і тільки після отримання Державного акту фермерське господарство підлягає реєстрації. Отже, земельні ділянки, які надаються громадянам для ведення фермерського господарства не можуть належати фермерському господарству як юридичній особі на праві приватної власності. Тому, що згідно з описаною вище процедурою отримання земельної ділянки фермерським господарством, земельна ділянка закріплюється на праві приватної власності за головою фермерського господарства, а не за фермерським господарством як юридичною особою.

5) Згідно з ст. 82 ЗК юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

1. придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
2. внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
3. прийняття спадщини;
4. виникнення інших підстав передбачених законом.

Тобто законодавець закріплює право фермерського господарства бути власником земельних ділянок, але це можливо тільки після проходження фермерським господарством державної реєстрації і відповідно набуття статусу юридичної особи.

6) Проаналізувавши зазначену вище ст.31 ЗК можна сказати, що земля фермерського господарства складається з часток які належать фермерському господарству як юридичній особі та з земель, які належать членам фермерського господарства і зробити висновок, що в даному випадку є спільна власність на землю. Це підтверджує п.2 ст. 86 ЗК, який закріплює, що суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи. Однак постає питання, яка це власність – спільна часткова власність чи спільна сумісна власність.

7) Ст. 89 ЗК чітко закріплює, що земельні ділянки членів фермерського господарства перебувають у спільній сумісній власності, якщо інше не передбачено угодою між ними. Зрозуміло, що законодавець стосовно питання права спільної власності на землю вирішив аналогічно праву спільної власності на майно (ст. 16 ЗУ "Про С(Ф)Г" закріплює, що майно належать членам фермерського господарства на праві спільної сумісної власності). Але дана норма не у всіх випадках є коректною. Так, якщо фермерське господарство, придбало земельні ділянки, т у даному випадку, звісно, земля буде належати членам фермерського господарства на праві спільної сумісної власності, адже частки кожного з членів не визначені.

8) Дана правова норма не може бути застосована, якщо громадяни, члени однієї родини, вирішили об'єднати свої земельні ділянки (паї) для створення фермерського господарства. Тут частки кожного члена господарства визначені ще задовго до його створення. А відповідно до змісту ст. ст. 112, 113 Цивільного кодексу України та п.1 ст.86 ЗК земельна ділянка, яка знаходиться у спільній власності з визначенням частки кожного учасників є спільною частковою власністю.

9) Враховуючи важливість та актуальність права власності на землю взагалі і стосовно фермерського господарства



зокрема, зазначені правові проблеми потребують подальшого вивчення з врахуванням застосування даних норм на практиці.

¹ Відомості Верховної Ради України.-1992.-№14

² Відомості Верховної Ради України.-1993.-№32

³ Земельні відносини в Україні. Організаційно-правовий механізм., К.: "К.І.С.", 2001.

⁴ Форма Державного акту затверджена Постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 року (див. Відомості Верховної Ради України.-1992.-№25

І. Горіславська,
аспірант Національного аграрного університету,
м. Київ

ПРАВОВА ПРИРОДА ЛІЗИНГУ ТА ЙОГО ВИКОРИСТАННЯ У АПК УКРАЇНИ

За умов, коли фінансові ресурси сільськогосподарських підприємств та інвестиційні можливості держави обмежені, вирішити питання покращання фінансового та економічного стану аграрного сектора можна тільки на основі концентрації та поєднання капіталу й виробництва – лізингу. Складність структури лізингу призводить до того, що існують різні погляди науковців щодо його правової природи.

Зарубіжна практика у визначенні правової природи лізингу виходить із того, що відносини лізингу є "sui generis" (своєрідні) [1]. Одними з перших робіт по проблемі визначення правової природи лізингу є роботи Хельцера та Шенфельда, які визначали контракти лізингу як "договори про купівлю у розстрочку" [2].

В радянській юридичній літературі лізинг через відсутність предмета дослідження протягом тривалого часу взагалі не розглядався. Однак, наприкінці 80-х на початку 90-х років, ще до впровадження лізингу у господарську діяльність, вийшли наукові публікації економістів, присвячені лізингу [3]. В основу визначень правового поняття лізингу, його класифікації вчені-економісти покладають різні за суттю економічні та юридичні критерії. Тому одні автори розглядають лізинг як кредитні відносини, вид фінансування, лізингову угоду як кредитну операцію, а лізингову діяльність як галузь інвестиційної діяльності [4]. Інші – в лізингу крім цих правовідносин убачають заставу, позику та інші правовідносини [5]. Однак, більшість авторів визначають правову природу лізингу як цілісну трьохсторонню угоду, яка має ознаки договорів купівлі-продажу, позики, кредиту, оренди, інвестиції та інших [6].

До переваг для сільськогосподарських підприємств за умови використання лізингу можна віднести: **1) доступність.** Сільськогосподарське підприємство має змогу впроваджувати сучасну техніку і технології без попереднього нагромадження власних коштів для їх придбання. До того ж угоди лізингу можуть бути досить гнучкими з урахуванням особливостей надходження коштів та не потребують додаткового забезпечення. Лізингові платежі входять до собівартості товарів та послуг, тобто є можливість оновлення устаткування без сплати з даних сум податку на прибуток та додану вартість. Якщо ж устаткування купується за рахунок власних коштів, уникнути цього неможливо; **2) повне фінансування договору.** Лізинг забезпечує стовідсоткове фінансування договору з боку лізингодавця, тоді як при звичайному банківському кредитуванні, як правило, відбувається лише часткове покриття вартості необхідного майна; **3) поступовість оплати вартості майна, переданого у лізинг;** **4) збереження ліквідності.** На відміну від купівлі-продажу, лізинг не вимагає виплати всієї чи значної частини вартості обладнання одразу. В окремих випадках це дозволяє сільськогосподарському підприємству (лізингодержувачу) використовувати власний капітал для розвитку виробництва, мати можливість погашати інші фінансово-кредитні зобов'язання або використовувати його в якості оборотних засобів; **5) до переваг лізингу можна було б віднести економію за рахунок суборендних договорів.** Однак, Закон України "Про лізинг" виключає можливість здійснення операцій сублізингу, що не дає можливості аграрним суб'єктам отримувати додатковий прибуток від договорів оренди майна, яке передане їм у лізинг. Таким чином, доцільність внесення змін до існуючого закону про лізинг є об'єктивною реальністю. При цьому можна скористатися прикладом Цивільного кодексу РФ, який відносить та врегульовує лізингові правовідносини у якості орендних відносин (ст. 665. Договір фінансової оренди), які передбачають суборенду, передачу орендованого майна у безоплатне користування, а також передачу орендних прав у заставу та внесення їх у якості вкладу до установчого капіталу господарських товариств або пайового внеску у виробничий кооператив (ст. 615 ЦК РФ); **6) до переваг лізингу також можна було б віднести й економію, пов'язану з витратами по володінню майна.** Так як власником майна, що передається за договором лізингу залишається лізингодавець, то він відповідно несе витрати по страхуванню, експлуатації майна та інше. Проте, український варіант закону про лізинг містить положення за яким лише за умов оперативного лізингу (фінансового лізингу це положення не стосується) лізингодавець несе всі витрати по утриманню об'єкта лізингу, крім витрат, пов'язаних з його експлуатацією та поновленням використаних матеріалів (ч. 2 ст. 15 Закону України "Про лізинг"). Не важко зрозуміти наскільки важливим для сільськогосподарських підприємств було б закріплення на законодавчому рівні положення про покладення перелічених вище витрат на лізингодавця за умов фінансового лізингу.

Разом з тим, не слід ідеалізувати лізинг при використанні його сільськогосподарськими підприємствами, оскільки він містить в собі певні об'єктивні протиріччя: **а) лізинг не передбачає значних гарантій з боку лізингодержувача,** проте висуває високі вимоги до його платоспроможності. Це пов'язано з необхідністю належного забезпечення оплати лізингових платежів у період основного строку лізингу. Гарантії платоспроможності можуть давати банки чи партнери лізингодержувача. В Україні, за умов низької платоспроможності сільськогосподарських підприємств, держава передбачає використання бюджетних коштів на придбання сільськогосподарської техніки для аграрних суб'єктів на умовах фінансового лізингу; **б) сумарні виплати лізингодержувача лізингодавцю за надані послуги, як правило, вищі ніж за умов використання інших видів фінансування.** Тому перевага надається лізингу у випадку, коли сума всіх супровідних послуг домінує по цінності, і ці послуги для лізингодержувача більш важливі, ніж додаткові витрати [7]. Саме така ситуація склалася в Україні, де лізингові послуги сільськогосподарським підприємствам є дуже важливими та пріоритетними, за умов низької забезпеченості їх сільськогосподарською технікою.

Лізинг вигідний і лізингодавцю. Він привабливий завдяки безпеці і спрощеній процедурі повернення власності (адже лізингодавець є власником майна до кінця дії угоди). Однак, лізингодавцю слід враховувати негативні моменти, які можуть виникати за умови використання лізингу. Так, для проведення лізингових операцій, лізингові компанії-посередники, які займаються такого роду діяльністю, повинні мати достатню кількість фінансових ресурсів, що не завжди можливо та вимагають додаткових