

### ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯН – ЧЛЕНІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ВИРОБНИЧИХ КООПЕРАТИВІВ

З метою ведіння товарного сільськогосподарського виробництва громадяни своє право на землю можуть здійснювати у складі таких сільськогосподарських підприємств, як фермерські господарства, господарські товариства, приватно-орендні підприємства, сільськогосподарські кооперативи та ін. Проте з урахуванням особливостей сільського господарства і становлення ринкових відносин в Україні саме сільськогосподарські кооперативи найбільш повно відповідають забезпеченню економічних прав громадян, у тому числі й земельних. Тому важливе практичне значення і великий теоретичний інтерес становить питання про право на землю членів сільськогосподарських виробничих кооперативів. Аналізу проблем, пов'язаних із правом членів сільськогосподарських виробничих кооперативів на землю присвятили свої праці такі науковці, як О.В. Гафурова, Н.І. Титова,

М.В. Шульга, В.Ю. Уркевич [Див.: 3; 5; 10; 11; 13] та ін.

Метою даної статті є розгляд окремих аспектів зазначеної проблеми, узагальнення відповідних норм законодавства і правової літератури, а також сформулювання пропозицій по вдосконаленню правового регулювання в цій царині.

Закон «Про сільськогосподарську кооперацію» [1; 1997. – №39. – Ст.261] поділяє сільськогосподарські кооперативи на 2 види – *виробничі й обслуговуючі*. У зв'язку з тим, що вони мають різне призначення, різними в них є й обсяги реалізації земельних прав, оскільки лише виробничі кооперативи створюються для виробництва сільськогосподарської продукції, а отже, виступають землекористувачами на землях сільськогосподарського призначення, в той час як обслуговуючі, ставлять за мету надання послуг переважно членам кооперативу та іншим особам з метою провадження їх сільськогоспо-

дарської діяльності; значить, у землях сільськогосподарського призначення зазначені суб'єкти потреби не мають.

Членом сільськогосподарського виробничого кооперативу можуть бути фізичні особи, які досягли 16-річного віку, виявили бажання брати участь у діяльності кооперативу, визнають статут і дотримуються його вимог, користуються послугами, формують фонди й беруть участь у його діяльності. Кожен член сільськогосподарського виробничого кооперативу уособлює собою певну тріаду: він одночасно є працівником, власником земельного і майнового паїв та управлінцем (членом загальних зборів, де йому належить право ухвального голосу). Поєднання в одній особі основних чинників сільськогосподарського виробництва – один з важливих мотиваційних механізмів забезпечення й реалізації земельних прав громадян [5, с. 195].

Значно вплинула на можливість громадян – членів сільськогосподарських підприємств реалізувати свої земельні права земельна реформа. Реформування земельних відносин у сільському господарстві пов'язано насамперед з приватизацією й паюванням земель сільськогосподарського призначення, правовою основою яких стали такі нормативно-правові акти, як Декрет

Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1991 р. [1; 1993. – № 10. – Ст.79], укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. [12; 1995. – 12 серп.] та «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. [12; 1995. – 12 серп.], Закон України «Про порядок виділення земельних ділянок у натурі власникам земельних часток (паїв)» [1; 2003. – №38. – Ст.314] та ін.

З метою підвищення рівня правової регламентації паювання земель відповідно до указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 20 лютого 1996 р., № 11 за погодженням з Міністерством сільського господарства і продовольства України та Українською академією аграрних наук від 4 червня 1996 р., №47/172/48 затверджено Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підпри-

## ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

емств і організацій [4, с. 169]. Згідно з указаними Рекомендаціями передача в натурі земельної частки (паю) громадянину здійснюється після складання «Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)».

При складанні Схеми визначається черговість розподілу земель колективної власності з урахуванням обмежень, обумовлених технологічними й екологічними особливостями їх використання, землі, виділення яких неминуче призведе до зниження ефективності їх використання (меліоровані, масиви багаторічних насаджень, спеціалізованих сівозмін тощо), а також площі угідь, які не підлягають поділу на земельні частки (паї) в натурі у зв'язку з можливим при цьому надмірним подрібненням. На Схемі виділяються земельні масиви, що не підлягають поділу й повинні використовуватися сумісно: угіддя, законсервовані з урахуванням екологічних умов невеликі площі сільськогосподарських угідь, в результаті поділу яких на окремі земельні ділянки стає неможливий обробіток ґрунту.

Крім того, Рекомендації пропонують визначати площі, необхідні для створення системи позахисних лісових смуг і захисних лісових насаджень, будівництва протиерозійних,

гідротехнічних споруд, створення системи природних територій в агроландшафтах, мережі польових доріг, площі деградованих і забруднених земель, що підлягають консервації. Усе зазначене свідчить, що розміри площ сільськогосподарських угідь, які підлягають паюванню, можуть суттєво скорочуватися, що призводить і до зменшення розміру самих земельних паїв.

Із земель, що можуть приватизуватися без обмежень у їх подальшому використанні, рекомендується виділяти ділянки першочергового поділу на земельні паї. Кількість і розмір таких ділянок повинні встановлюватися залежно від наявності бажаючих одержати земельні частки в натурі, кількості і розміщення населених пунктів, конфігурації масивів земель колективної власності, співвідношення й розміщення сільськогосподарських угідь, напрямків господарської діяльності, яка визначається з урахуванням ландшафтних умов, особливостей поселенської мережі тощо. Оскільки в Рекомендаціях нічого не говориться про те, як конкретно все це можна врахувати, вважаємо, що практично питання буде вирішуватися за вільним розсудом керівників господарств і місцевих чиновників, що, звичайно, не може сприяти прийняттю раціональних і справедливих

вих рішень і належному захисту земельних прав громадян.

Установлення й закріплення меж земельної ділянки в натурі має відбуватися за обов'язковою участю громадянина, якому передається земельна ділянка, представника від підприємства, власників сусідніх земельних ділянок та інших заінтересованих осіб. Після визначення меж у натурі повинен складатися акт передачі земельної ділянки за рекомендованою формою, яка містить у собі досить багато пунктів, окрім тих, де має йтися про стан земельної ділянки, що передається, якість ґрунту, що, звичайно, неприпустимо.

Не врегульованим законодавчо залишається питання про співвідношення угідь при виділенні земельних ділянок в натурі, про їх місцезнаходження, адже відсутність нормативів щодо цього може призвести до зловживань з боку уповноважених посадових осіб і порушенню прав власників земельних часток. Вважаємо, що співвідношення угідь виділеної в натурі земельної частки має відповідати співвідношенню угідь у цілому по господарству.

Кожен член сільськогосподарського кооперативу має право безперешкодно вийти з нього й отримати свій земельний пай у натурі. У цьому випадку сертифікат на право на земельний пай

повертається до відповідної районної державної адміністрації, а особі видається державний акт на право власності на земельну ділянку. Таким чином, вона стає власником конкретної земельної ділянки для ведіння товарного сільськогосподарського виробництва й з урахуванням обмежень, установлених п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [1; 2002. – № 3-4. – Ст.27]. До введення в дію законів про державний земельний кадастр і про ринок землі вона може розпорядитися земельною ділянкою лише шляхом обміну її на іншу, передати у спадщину, при викупі для суспільних потреб, а також у разі звернення стягнення на неї. Таке положення ЗКУ не відповідає ст. 20 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію», згідно з якою право власності на землю може набуватися кооперативом шляхом внесення до пайового фонду земельної ділянки його засновниками та членами. Оскільки її внесення до пайового фонду підприємства передбачає передачу права власності юридичній особі і є одним з видів розпорядження, можна виразити сумнів щодо такого способу формування землі сільськогосподарським кооперативом до прийняття вищевказаних законів. Зважаючи на те, що сільськогосподарські

## ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

виробничі кооперативи можуть бути зареєстровані лише за умови наявності в них земельних ділянок на праві власності, їх утворення з 1 січня 2002р. (введення в дію ЗКУ) було б досить проблематичним, оскільки законодавство не визначає умов і порядку набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення недержавними сільськогосподарськими підприємствами.

Передача громадянином земельної ділянки до пайового фонду сільськогосподарського виробничого кооперативу має фіксуватися в установчих документах підприємства, де зазначається, який внесок він зробив, вартість земельної ділянки, її розмір тощо. Вартісне вираження внеску зараховується у відповідний земельний фонд кооперативу, формування й використання якого регламентується локальними актами сільськогосподарського кооперативу. На жаль, ні земельне, ні аграрне законодавство не врегулювало порядок визначення вартості земельної ділянки, що передається як пайовий внесок. Звісно, можна було б запропонувати скористатися даними, що містилися в сертифікаті на право на земельний пай або визначити її за домовленістю між органом управління кооперативу й особи, яка передає земельну ділянку. Але з метою

гарантування прав селян доцільно закріпити в законодавстві норму стосовно незалежної експертної оцінки вартості такої землі. Цей припис гарантуватиме отримання селянином належної компенсації за передану земельну ділянку, визначення її дійсної, справедливої (ринкової) вартості, оскільки від розміру пайового внеску залежить розмір відсотків, що нараховуються на пай, і грошових або натуральних виплат, які особа отримує у випадку припинення членства в сільськогосподарському підприємстві [8, с. 206].

При внесенні земельної ділянки як пайового внеску відбувається перехід права власності на неї від громадянина до юридичної особи, який згідно зі ст. 132 ЗКУ має укладатися в письмовій формі і який набуває чинності з моменту нотаріального посвідчення. Дана стаття містить перелік істотних умов, що мають бути внесені до угоди.

За аналогією з процедурою виділення в натурі земельної частки (паю) шляхом підписання «Акта про передачу та прийом земельної ділянки (паю) в натурі» громадянин, який вносить земельну ділянку як пайовий внесок, повинен оформити передачу земельної ділянки «Актом про передачу та прийом земельної ділянки в рахунок пайового внеску». Такий акт укладається

між власником земельної ділянки і головою правління кооперативу. У ньому зазначаються: дата й номер протоколу загальних зборів, на яких прийнято рішення про прийом громадянина в члени кооперативу, розмір і місцезнаходження земельної ділянки, її вартість, склад сільськогосподарських угідь, якісний стан земельної ділянки із зазначенням реєстраційних даних державного акта. Що стосується оформлення права власності на землю сільськогосподарського кооперативу, яке виникає після одержання власником документа, що посвідчує право власності, та його державної реєстрації, то в літературі із цього приводу існують різні думки: В.І. Семчик пропонує державний акт на право власності на земельну ділянку, який є у члена підприємства, замінювати на сертифікат. Державний же акт повинен видаватися сільськогосподарському підприємству [9, с. 212]; А.М. Мірошніченко вважає за доцільне змінити форму державного акта й запровадити єдині державні акти багаторазового використання, до яких вносилися б відомості про зміни власників відповідних земельних ділянок [7, с.39]; В.Ю. Уркевич говорить про анулювання державного акта на право власності на земельну ділянку [10, с.348]. Усі ці пропози-

ції є слушними, тому з метою уникнення плутанини одна з них повинна бути врахована й запроваджена чинним земельним законодавством. Що ж до громадянина, то замість державного акта він, на нашу думку, може отримати внутрішньогосподарський документ – свідоцтво на право на земельний пай, яке буде містити в собі: (а) інформацію про особу, яка має право на земельний пай; (б) назву підприємства, його місцезнаходження; (в) дату і номер рішення загальних зборів, на підставі якого видається свідоцтво; (г) вартість земельного паю в гривнях і дату, станом на яку вона визначена; (д) розмір земельного паю; (е) дату видачі свідоцтва. Цей документ має бути підписаний головою правління, головним бухгалтером і засвідчений печаткою сільськогосподарського кооперативу.

Передаючи власну земельну ділянку як пайовий внесок і вступаючи до сільськогосподарського виробничого кооперативу, громадяни з власників землі перетворюються на землекористувачів. Отже, на них повною мірою поширюються права й обов'язки землекористувачів, передбачені статтями 95 і 96 ЗКУ. Крім того, ставши членами сільськогосподарського виробничого кооперативу, вони можуть здійснювати правомочності власників землі

## ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

шляхом прийняття рішень стосовно розпорядження сільськогосподарськими угіддями підприємства, беручи участь у його загальних зборах. З урахуванням того, що не всі громадяни, вступаючи до сільськогосподарського кооперативу, беруть участь у формуванні земельного фонду, доцільно було б закріпити в законі України «Про сільськогосподарську кооперацію» правило, згідно з яким розпорядження його землями здійснюється за рішенням зборів членів кооперативу, які брали участь у формуванні земельного пайового фонду. У вказаному Законі необхідно також визначити: (а) що становлять собою такі збори, (б) коли вони є правомочними, (в) які конкретно питання щодо розпорядження землями вони можуть вирішувати, (г) скільки голосів необхідно для прийняття того чи іншого рішення, (д) як можна оскаржити прийняте рішення і (е) чи може воно бути предметом судового розгляду.

На практиці може виникати питання про земельні права осіб, які вступають до сільськогосподарського виробничого кооперативу, не вносячи земельного пайового внеску. З нашого погляду, право на земельний пай у них може виникнути в тому випадку, якщо кооператив у процесі своєї діяльності набуватиме у власність землі на підставі

цивільно-правових угод. У такому разі особа, яка вступила до кооперативу без земельної ділянки, отримає відповідну частку від придбаної землі і на таку ж частку збільшаться земельні частки інших членів сільськогосподарського виробничого кооперативу. На користь такого погляду говорить п.3 ст.21 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію», згідно з якою неподільний фонд утворюється за рахунок вступних внесків і майна кооперативу (за винятком землі). Отже, від зворотнього: вся земля, в тому числі й придбана кооперативом у процесі діяльності за цивільно-правовими угодами, мають зараховуватися до пайового фонду і в такий спосіб розподілятися між усіма членами кооперативу. При цьому не порушується принцип справедливості і підвищується заінтересованість у придбанні додаткових сільськогосподарських угідь усіх його членів. Іншу позицію висловила Я.З. Гаєцька-Колотило, на думку якої, землі, які кооператив придбав на підставі цивільно-правових договорів, є власністю тільки кооперативу як юридичної особи і не повинні зараховуватися до земельного пайового фонду, а мають складати земельний неподільний фонд [2, с. 210].

Із переходом права власності на земельну ділянку від громадянина до сільськогоспо-



дарського виробничого кооперативу як юридичної особи громадянин стає суб'єктом права на земельний пай. Це означає, що він в разі припинення членських правовідносин набуває право вимоги в кооперативу земельної ділянки, а кооператив зобов'язаний повернути її йому з урахуванням певної вартості й розміру. З огляду на те, що земельний пай має свій розмір і вартість, а ціна на землю, на відміну від переважної кількості інших майнових об'єктів, тільки збільшується (за умови, правда, належного її використання), вартість отриманого при виході з кооперативу земельного паю може не співпадати з розміром земельного пайового внеску. Тому при припиненні членських відносин і поверненні земельного паю належить встановлювати оцінку його вартості. Щодо розміру земельної ділянки, то вона має бути рівноцінною вкладеній. Зважаючи на природні особливості такого об'єкта, як земля, цілком очевидно, що повернути аналогічну за фактичними показниками земельну ділянку колишньому членові цього підприємства майже неможливо. За таких умов за домовленістю між цими суб'єктами в рахунок земельного паю має повертатися земельна ділянка, яка зможе компенсувати характеристики переданої. Наприклад, земля може бути мен-

шої площі, але мати більш вигідне місцезнаходження, мати інше цільове призначення, але ж більшої площі тощо. Усі питання щодо фактичних характеристик земельної ділянки, що повертається в рахунок паю, повинні вирішуватися за домовленістю між колишнім членом і цим підприємством, а при недосягненні згоди – судом [10, с.267].

Стаття 25 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» встановлює, що строки та інші умови отримання паю встановлюються статутом кооперативу, при цьому термін отримання паю не може перевищувати 2-х років, а його відлік починається з 1 січня року, що настає після моменту виходу (виключення) з кооперативу. Таку суттєву тривалість строку повернення паю можна пояснити певним виробничим сільськогосподарським циклом (наприклад, введенням сівозмін, вирощуванням дворічних рослин та ін.), що можливо, є виправданим для кооперативу. Проте законодавець залишає відкритим питання щодо підстав, на яких земельний пай колишнього члена кооперативу перебуває в ньому. У зв'язку з припиненням членських правовідносин громадянин зазвичай втрачає право на отримання часток доходу на пай, а протягом майже 3-х років (якщо вийде з кооперативу зразу після 1 січня)



## ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

він не буде мати можливості скористатися своєю земельною ділянкою й навіть отримувати від неї доход. Отже, думається, що з моменту припинення членських відносин до повернення земельної ділянки в натурі громадянин повинен отримувати певну винагороду від кооперативу за використання його землі, а значить, між колишнім членом сільськогосподарського виробничого кооперативу й кооперативом має бути укладено договір про рентні платежі. Розмір останніх має бути затверджено загальними зборами цього кооперативу й може виплачуватися у грошовій, натуральній формах або ж у виді послуг. У межах затвердженого загальними зборами розміру рентних платежів у грошовому вираженні кожен колишній член кооперативу вправі обирати для себе саме ту форму виплат, яка більше влаштовує саме його.

Крім передачі власної земельної ділянки до пайового фонду кооперативу, громадяни можуть передати її в користування на умовах оренди згідно із Законом України «Про оренду землі» [1; 1998. – № 46-47. – Ст.280]. При цьому орендодавцями можуть виступати як будь-які громадяни, які мають у власності земельні ділянки, так і члени кооперативу, які не виявили бажання передати належну їм земельну ділянку в пайовий

фонд кооперативу. Надання земельних ділянок в оренду кооперативу вигідно для пенсіонерів, які отримали земельний пай у натурі при виході із сільськогосподарських підприємств, якщо вони не мають наміру стати членами кооперативу і брати особисту трудову участь у його діяльності. Ця категорія громадян може стати також асоційованими членами кооперативу.

Юридичні наслідки в разі надання земельної ділянки в оренду суттєво відрізняються від передачі їх до пайового фонду. Орендні відносини є строковими й не залежать від перебування чи виходу особи з кооперативу. При передачі земельної ділянки в оренду розмір винагороди орендодавця визначається за погодженням сторін і не залежить від доходів орендатора, в той час як при внесенні земельної ділянки до пайового фонду виплати на пай залежатимуть від прибутків, отриманих сільськогосподарським кооперативом. При передачі земельної ділянки в оренду не відбувається переходу права власності від одного суб'єкта до іншого, отже, орендодавець має право по закінченні строку оренди розпорядитися земельною ділянкою за своїм вибором згідно з чинним законодавством. Як власники земельної ділянки, громадяни, які передали її на підставі договору оренди

кооперативу, мають усі права й несуть обов'язки, передбачені статтями 90;91 ЗКУ і ст. 24 Закону України «Про оренду землі». З урахуванням того, що громадяни передають кооперативу лише правомочності по використанню земельних ділянок після припинення орендних відносин проблема з вирішенням питання їх розміру, вартості й місцезнаходження не постає.

Усе викладене щодо прав на землю громадян України – членів сільськогосподарських виробничих кооперативів свідчить: хоча сільськогосподарські кооперативи і є суб'єктами, діяльність яких безпосередньо пов'язана із землями сільськогосподарського призначення, земельні праводі-

носини в них чинним законодавством урегульовані недостатньо повно, а тому потребують більш чіткої регламентації. Це може бути здійснено як внесенням змін і доповнень у чинне земельне й аграрне законодавство, так і шляхом прийняття й затвердження Примірних статутів та інших локальних актів сільськогосподарських кооперативів, які на сьогодні мають один суттєвий недолік. Він полягає в тому, що в них лише повторюються деякі загальні положення ЗКУ та Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію», але нічого не говориться про особливості правового режиму земель, що використовуються сільськогосподарськими кооперативами.

**Список літератури:** 1. Відомості Верховної Ради України. 2. *Гаєцька-Колотило Я.З.* Сільськогосподарські кооперативи як організаційно-правова форма реалізації громадянами України земельних прав// Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посіб./ За ред. *Н.І. Тумової*. – Львів: Вид-во ПАІС, 2005. – 368 с. 3. *Гафурова О.В.* Права та обов'язки членів сільськогосподарських виробничих кооперативів: Дис. ... канд. юрид. наук / Нац. аграр. ун-т КМ України. – К., 2005. – 226 с. 4. Законодавство України про землю: Зб. норм. актів. – К.: Юрінком Інтер. – 350 с. 5. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посіб. / За ред. *Н.І. Тумової*. – Львів: Вид-во ПАІС, 2005. – 368 с. 6. Кооперативне право. Підручник для кооп., сільгосп., економ. та юрид. вищ. навч. закл. і ф-тів/За ред. *В.І. Семчика*. – К.: Ін Юре, 1998. – 336 с. 7. *Мірошниченко А.М.* Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні // Вісн. Київ. нац. ун-ту: Юрид. науки. – 2000. – Вип. 40. – С. 35-42. 8. Правові основи майнових і земельних відносин: Навч. посіб./За заг. ред. *В.М. Єрмоленка*. – К.: Магістр. XXI ст., 2006. – 384 с. 9. *Семчик В.І.* Організаційно-правові засади діяльності сільськогосподарської кооперації// Правова держава: Щорічн. наук. пр. – Вип. 9.– К.: Ін Юре, 1998. – С. 208-214. 10. *Уркевич В.Ю.* Проблеми теорії аграрних праводіносин. – Х.: Харків юрид., 2007. – 469 с. 11. *Уркевич В.Ю.* Становлення сільськогосподарських кооперативів в умовах ринкової економіки України: деякі правові аспекти. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2004. – 120 с. 12. Урядовий кур'єр. 13. *Шульга М., Уркевич В.* Земля і виробничі сільськогосподарські кооперативи: проблеми правового регулювання// Вісн. Акад. прав. наук. України. – 2003. – № 2(33) – 3(34). – С. 593-600.

Надійшла до редакції 12.10.2008 р.