

## ПРАВОНАСТУПНИЦТВО ЮРИДИЧНИХ ОСІБ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ: ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

ВСП ДП «Інформаційні судові системи» «Центр судової експертизи та експертних досліджень»  
Державної судової адміністрації  
вул. Джона Маккейна, 40, 04042, Київ, Україна  
E-mail: nadja@ukr.net

*Метою статті є визначення особливостей застосування чинного законодавства при припиненні юридичної особи у формі ліквідації або реорганізації та, відповідно, з'ясування питання виникнення правонаступництва юридичної особи в земельних відносинах. **Методи дослідження:** дослідження під час написання статті велись із використанням загальнонаукових методів аналізу і синтезу для з'ясування змісту явища правонаступництва в господарсько-правових відносинах та напрацювання термінологічних засад обраної теми. **Результати:** висновки, що були зроблені за результатами узагальнення теоретичних положень, норм законодавства та судової практики, є підґрунтям для удосконалення роботи суб'єктів господарювання, забезпечення прогнозованості в діяльності цих суб'єктів, у тому числі в умовах реорганізації. **Обговорення:** сталої практики застосування положень законодавства при визнанні правонаступництва юридичних осіб у земельних відносинах.*

***Ключові слова:** юридична особа; правонаступництво; реорганізація; ліквідація; земельна ділянка; оренда; право користування.*

**Постановка проблеми та її актуальність.** Трансформації в умовах ведення господарювання вносять корективи в діяльність самих суб'єктів господарювання, змушуючи їх йти на оптимізацію своєї структури, в тому числі через реорганізацію. У цьому контексті ваги набирає чітке і стає законодавство та практика його застосування для більш прогнозованого правового поля. Як слушно зауважується в літературі, «Ускладнення об'єкту управління – економіки України, що знаходиться у плачевному стані, обумовлює потребу в піднятті якості, ефективності законодавчої діяльності, законотворчої діяльності на більш високий рівень, вирішенні наявних проблем законотворення» [1]. Власне, питання правонаступництва періодично виникає під час діяльності багатьох суб'єктів господарювання, або у випадку реорганізації їх самих,

або якщо вони стають правонаступниками інших реорганізованих підприємств. Крім певного обсягу майнових та немайнових прав до правонаступників переходять і обов'язки попередників, тож важливим є з'ясування обсягу і можливостей реалізації ними отриманих правомочностей.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Питання статусу суб'єктів господарювання в різних правовідносинах, у тому числі особливостей відносин у сфері землекористування, досліджували ряд учених, фахівців у галузях земельного, господарського та цивільного права – Д.О. Беззубов, Л.В. Мілімко, Л.С. Нецька, Н.В. Жмур та інші. Проте, залишається питання ефективності правозастосування щодо деяких категорій юридичних осіб.

**Виклад основного матеріалу.** Особливості правонаступництва у земельних питаннях завжди викликали багато дискусій, судова практика рясніла рішеннями, які або повністю відрізнялися правовою аргументацією і, відповідно, вердиктом суду, або мали суттєві відмінності у застосуванні положень чинного законодавства. У відповідь на такі практичні потреби упорядкувати практику судів у вказаних відносинах, року Велика Палата Верховного Суду під час розгляду справи № 264/5957/17, провадження № 14-37цс20 (ЄДРСРУ № 90458888) від 30 червня 2020 р. висловила своє бачення процесуального правонаступництва у випадку припинення юридичної особи, принагідно зазначивши, що «Правонаступництво юридичної особи має місце у випадку її припинення шляхом реорганізації: злиття, приєднання, поділу, перетворення (частина перша статті 104 ЦК України). У такому разі відбувається одночасне правонаступництво (передання) прав і обов'язків юридичної особи або, іншими словами, одночасне правонаступництво щодо майна, прав і обов'язків юридичної особи (частина друга статті 107 ЦК України). Тому правонаступництво юридичної особи, так само як і спадкове правонаступництво (стаття 1216 ЦК України), завжди є універсальним, тобто передбачає одночасний перехід до правонаступника за передавальним актом або розподільчим балансом (частина перша статті 104, статті 106 – 109 ЦК України) і прав, і обов'язків юридичної особи, яка припиняється шляхом реорганізації (див. також пункти 37-38, 40-43 постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 910/5953/17)» [2]. Звертає на себе увагу вказівка суду на одночасність переходу до правонаступника і прав, і обов'язків юридичної особи, яка реорганізується.

В цьому контексті Цивільний кодекс України (далі – ЦКУ) має загальну норму щодо оборотоздатності об'єктів цивільних прав, що міститься в ч. 1 ст. 178 Кодексу «...об'єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є

невід'ємними від фізичної чи юридичної особи». Тобто маємо законодавчу норму, що не містить звуженого розуміння обсягу об'єктів, які можуть бути предметом правонаступництва. Власне, на перший погляд, це має стосуватися і землі. Проте, чи це так, слід детально розібратися.

Так, як відомо, орендар набуває право оренди земельної ділянки, відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду землі» [3], «на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі [...]». Таке відсилання профільного закону до Цивільного кодексу України дійсно дає підстави вважати, що правонаступник юридичної особи може розраховувати на продовження орендних відносин земельної ділянки, оскільки земля не вилучена і не обмежена в цивільному обороті. Невід'ємними від юридичної особи об'єктами цивільних прав, зазвичай вважають особисті немайнові права, такі як право на непорушність їх ділової репутації, на таємницю кореспонденції, на інформацію тощо, про що стверджується і в статті 94 ЦКУ. Чи може право орендувати земельний наділ належати виключно певній особі?

Принаймні, відносно фізичної особи законодавець чітко прописав можливість спадкування за договором оренди. Відповідно до ст. 7 Закону України «Про оренду землі» гарантує перехід до спадкоємців права оренди земельної ділянки після смерті фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди. В той же час, закон містить застереження про те, що в разі відмови спадкоємців чи їх відсутності право оренди переходить до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями.

Щодо порядку вирішення питання правонаступництва юридичної особи, закон чіткої вказівки не містить. Проте, маємо положення абз. 7 ч. 1 ст. 31 Закону, де вказано, що договір оренди землі припиняється в разі ліквідації юридичної особи-орендаря.

Законодавцем використано термін «ліквідація» відносно суб'єкта, з яким припиняється дія договору оренди, при цьому змістовне

навантаження та цю конструкцію вказує на те, що припиняється дія договору оренди не тільки з ліквідованою юридичною особою, але й взагалі дія цього договору як така. Пояснюється це специфікою самої форми припинення юридичної особи, на яку вказав законодавець. Ліквідація юридичних осіб здійснюється без переходу прав і обов'язків суб'єкта, що ліквідується, до інших осіб, тобто правонаступництво не відбувається. Це означає, що при такій формі припинення юридичної особи, як ліквідація підприємства, його права й обов'язки припиняються. Відповідно припиняється право оренди земельної ділянки за відповідним договором.

Враховуючи однозначність позиції законодавця щодо припинення дії договору оренди виключно у випадку ліквідації юридичної особи, приходимо до висновку, що в інших випадках, коли формою припинення юридичної особи є реорганізація, відбувається правонаступництво, і право оренди земельної ділянки переходить до юридичної особи- правонаступника.

При укладенні договору оренди земельної ділянки у сторін виникають господарські зобов'язання, які впливають зі змісту укладеного договору. З метою унормування та забезпечення прогнозування господарської діяльності обох контрагентів – і орендаря і орендодавця, законодавець вказав на умови припинення взятих на себе зобов'язань. Зокрема, в ч. 3 ст. 205 Господарського кодексу України зазначається, що господарське зобов'язання припиняється у разі неможливості його виконання, зокрема у випадку ліквідації суб'єкта господарювання, якщо не допускається правонаступництво за цим зобов'язанням. Відповідно, більш прогнозовано буде господарська діяльність суб'єктів господарювання у разі впевненості, що усі зобов'язання за договором будуть виконані, навіть у випадку реорганізації однієї із сторін.

Більш чітко питання правонаступництва юридичних осіб урегульовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [4], абз. 5 ч. 1 статті 24 якого містить вичерпний перелік підстав для припинення договору оренди державного та комунального майна, до якого, серед іншого, включена така

підстава як припинення юридичної особи-орендаря або юридичної особи-орендодавця (за відсутності правонаступника).

В даних правовідносинах законодавець однозначно оговорює відсутність правонаступництва як підставу припинення договору. Відповідно, Закон зберігає чинність договору оренди для відповідного правонаступника орендаря або орендодавця у разі їх реорганізації. Проте, є один нюанс, пов'язаний із правилом ч. 4 ст. 4 Закону, за яким не можуть бути орендарями дві групи суб'єктів за такими критеріями:

- *антикорупційні обмеження* – юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»; працівники орендодавця – щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями; працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів – щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів;

- *санкційні обмеження* – фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи; фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам; фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення.

З цього випливає, що у випадку переходу прав та обов'язків від орендаря до юридичної особи, яка за своїми характеристиками підпадає під вказані вище санкційні та антикорупційні обмеження, договір припинить свою дію.

На можливість правонаступництва і в договірних відносинах у сфері публічних закупівель наголошує і Міністерство економіки України в Листі від 15.07.2021 р. № 3304-04/36904-06 «Щодо правонаступництва та новостворених

юридичних осіб» [5]. Зокрема, регулятор посиляється на ч. 1 ст. 512 ЦКУ, за якою кредитор може бути замінений іншою особою внаслідок, зокрема правонаступництва. У зв'язку із цим, робиться висновок про те, що « правонаступник замовника може вчиняти дії як щодо завершення процедур закупівель, розпочатих юридичною особою, яка припиняється в результаті реорганізації, так і у випадку виконання укладеного такою юридичною особою договору про закупівлю, за умови, що правонаступництво стосовно передачі прав та обов'язків особи, що припиняється (у тому числі за договором про закупівлю), оформлено в установленому законодавством порядку». Відповідно, правонаступник юридичної особи учасника закупівлі, яка була реорганізована, перебирає на себе права та обов'язки та може вчиняти дії по виконанню укладеного договору про закупівлю.

Як бачимо, в питаннях орендних відносин не зважаючи на неоднозначність переважної більшості норм щодо визнання правонаступництва сторін договору, правозастосовча практика підтверджує таке право у правонаступників. Проте, чи зберігається такі права, наприклад у відносинах права постійного користування земельними ділянками, яке Земельний кодекс України надає чітко визначеному ч. 2 ст. 92 коду осіб. Із цього приводу Господарський суд Чернівецької області у Рішенні від 02.03.2020 р. у справі № 926/2062/19, вказав, що незважаючи на те, що стаття 116 Земельного кодексу України використовує термін «набуття» права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, частина друга цієї ж статті вказує, що набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. У зв'язку із цим, суд вважає, що стаття 116 Земельного кодексу України застосовується до осіб, які отримують таке право безпосередньо від органів розпорядження земельними ділянками (державної влади чи місцевого самоврядування). Водночас, у статті 109 Цивільного кодексу України застосовується поняття «перехід» прав та обов'язків, що означає визначення правової долі вже набутого раніше

попередником правонаступника права постійного користування земельною ділянкою. Отже, суд робить висновок про те, що «положення статті 116 Земельного кодексу України щодо порядку первинного набуття прав не застосовуються у випадку переходу до правонаступника права постійного користування земельною ділянкою, яке було раніше набуто його попередником» [6]. Відповідно, і у відносинах права постійного користування земельними ділянками, правонаступництво юридичних осіб визнається у повному обсязі.

Звичайно, проходження процедур, що супроводжують правонаступництво для юридичних осіб вимагає виконання певних формальних вимог. Розвиток держави останнім часом все більше зорієнтований на спрощення адміністративних процедур створення та припинення юридичних осіб, щоб зменшило навантаження на юридичних осіб – правонаступників для офіційного закріплення свого статусу як такого [7]. Цікавою є пропозиція щодо запозичення досвіду реєстрації підприємства у формі «фактичне підприємство»: «З урахуванням зарубіжного досвіду можна запропонувати створення «господарського кейсу» для індивідуального підприємця, тобто визнання його як суб'єкта господарської діяльності на основі не реєстрації, а на основі укладення договорів про співробітництво» [8].

**Висновки.** Підсумовуючи дослідження щодо правонаступництва юридичних осіб у земельних питаннях, слід вказати на єдність законодавства і практики в питанні визнання переходу прав і обов'язків юридичної особи – попередника до юридичної особи правонаступника. Переважно, обмежень у правонаступності законодавець не містить, проте положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не дозволяють отримати право оренди державного чи комунального майна особам, які мають антикорупційні чи санкційні обмеження.

### *Література*

1. Юлдашев С.О. Вдосконалення законодавчого процесу у сфері господарювання. *Наукові праці Національного авіаційного універси-*

мету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право». Київ: НАУ, 2019. № 4(53). С. 143–149. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.53.14304>

2. Постанова від 30 чер. 2020 р. № 264/5957/17. Верховний Суд. Велика Палата. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458888>

3. Про оренду землі: Закон України від 06 жовт. 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14?find=1&text=%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%81%D1%82#Text>

4. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03 жовт. 2019 р. № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#top>

5. Щодо правонаступництва та новостворених юридичних осіб: лист Міністерства економіки України від 15 лип. 2021 р. № 3304-04/36904-06. URL: <https://document.vobu.ua/doc/5654>

6. Рішення Господарського суду Чернівецької області у справі № 926/2062/19 від 02 бер. 2020 р. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/88149636/>

7. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Трансформація системи кадастрового обліку: від часів незалежності України до сьогодні. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. Київ: НАУ, 2021. № 1(58). С. 156–163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>

8. Беззубов Д.О. Імплементация зарубіжного досвіду підтримки господарської діяльності в Україні. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. Київ: НАУ, 2021. № 3(60). С. 154–161. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.60.15968>

## References

1. Iuldashev S.O. Vdoskonalennia zakonodavchoho protsesu u sferi hospodariuvannia. *Naukovi pratsi Natsionalnoho aviatsiinoho universytetu. Serii: Yurydychnyi visnyk «Povitriane i kosmichne pravo»*. Kyiv: NAU, 2019. № 4(53). С. 143–149. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.53.14304>

2. Postanova vid 30.06.2020 № 264/5957/17. Verkhovnyi Sud. Velyka Palata. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458888>

3. Pro orendu zemli: Zakon Ukrayiny vid 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14?find=1&text=%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%81%D1%82#Text>

4. Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho mayna: Zakon Ukrayiny vid 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#top>

5. Shchodo pravonastupnytstva ta novostvorenykh yurydychnykh osib: lyst Ministerstva ekonomiky Ukrainy vid 15.07.2021 № 3304-04/36904-06. URL: <https://document.vobu.ua/doc/5654>

6. Rishennia Hospodarskoho sudu Chernivetskoï oblasti u spravi № 926/2062/19 vid 02.03.2020. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/88149636/>

7. Zhmur N.V., Lavrenchuk M.M. Transformatsiia systemy kadaastrovoho obliku: vid chasiv nezalezhnosti Ukrainy do sohodennia. *Naukovi pratsi Natsionalnoho aviatsiinoho universytetu. Serii: Yurydychnyi visnyk «Povitriane i kosmichne pravo»*. Kyiv: NAU, 2021. № 1(58). С. 156–163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>

8. Bezzubov D.O. Implementatsiia zarubizhnoho dosvidu pidtrymky hospodarskoï diialnosti v Ukraini. *Naukovi pratsi Natsionalnoho aviatsiinoho universytetu. Serii: Yurydychnyi visnyk «Povitriane i kosmichne pravo»*. Kyiv: NAU, 2021. № 3(60). С. 154–161. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.60.15968>

## LEGAL SUCCESSION OF LEGAL ENTITIES IN LAND RELATIONS: THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS

VSP SE «Information Judicial Systems» «Forensic Expertise and Expert Research Center»  
of the State Judicial Administration  
John McCain str., 40, 04042, Kyiv, Ukraine  
E-mail: nadja@ukr.net

*The purpose of the article is to determine the specifics of the application of current legislation when a legal entity is terminated in the form of liquidation or reorganization and, accordingly, to clarify the issue of legal succession of a legal entity in land relations. **Research methods:** research during the writing of the article was conducted using general scientific methods of analysis and synthesis to clarify the content of the phenomenon of legal succession in economic and legal relations and to develop the terminological foundations of the chosen topic. **Results:** the conclusions made as a result of the generalization of theoretical provisions, legislation and judicial practice are the basis for improving the work of business entities, ensuring predictability in the activities of these entities, including in the conditions of reorganization. **Discussion:** sustainable practice of applying the provisions of the legislation in the recognition of legal succession of legal entities in land relations. Transformations in the conditions of business management make adjustments to the activities of business entities themselves, forcing them to optimize their structure, including through reorganization. In this context, clear and stable legislation and the practice of its application are gaining weight for a more predictable legal field. As rightly noted in the literature, «The complication of the object of management – the economy of Ukraine, which is in a deplorable state, determines the need to raise the quality, efficiency of legislative activity, law-making activity to a higher level, and to solve the existing problems of law-making». Actually, the question of legal succession periodically arises during the activity of many business entities, or in the case of their own reorganization, or if they become the legal successors of other reorganized enterprises. In addition to a certain amount of property and non-property rights, the obligations of the predecessors also pass to the successors, so it is important to clarify the scope and possibilities of implementing the powers they received. Summarizing the research on the legal succession of legal entities in land matters, it should be pointed out the unity of legislation and practice in the matter of recognizing the transfer of rights and obligations of the legal entity – the predecessor to the legal entity of the legal successor. Most of all, the legislator does not contain restrictions on legal succession, but the provisions of the Law of Ukraine «On Leasing of State and Communal Property» do not allow persons who have anti-corruption or sanction restrictions to obtain the right to lease state or communal property.*

**Key words:** legal entity; succession; reorganization; liquidation; land plot; lease; right of use.

Стаття надійшла до редакції 06.09.2022