

Карапиш Б. В.,

доктор філософії в галузі права, старший викладач кафедри адміністративного та конституційного права Навчально-наукового інституту права, правоохоронної діяльності та психології, Пенітенціарна академія України, м. Чернігів, Україна
ORCID: 0009-0002-9253-0334

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ВІДНОСИН МАЙНОВОГО НАЙМУ У ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВАХ УКРАЇНИ

Стаття присвячена аналізу правового забезпечення реалізації майнових правовідносин у діяльності фермерських господарств України. Обґрунтовано особливий характер земельно-майнових відносин за участю фермерських господарств. Проаналізовано особливості суб'єктно-об'єктного складу відносин майнового найму у фермерській діяльності. Особливу увагу приділено змісту, підставам виникнення, зміни та припинення таких правовідносин.

Ключові слова: земельні ділянки, права на землю, земельно-майнові правовідносини, земельна нерухомість, земельна правосуб'єктність, договір, фермерське господарство.

Постановка проблеми. Актуальність дослідження правового забезпечення окремих аспектів діяльності фермерських господарств зумовлена їх вагомою роллю в економічному та соціальному розвитку України, оскільки саме дрібні виробники сільськогосподарської продукції в сучасних умовах становлять основу аграрного підприємництва, забезпечують продовольчу безпеку, зайнятість та добробут сільського населення і сталий розвиток сільських територій. За даними Державної служби статистики України станом на 01 липня 2025 року в Україні нараховувалося 50915 фермерських господарств [1].

Важливе значення правового регулювання відносин за участю фермерських господарств підтверджується і спробами внесення 2018 року змін до Конституції України, які передбачали визнання фермерського господарства основою аграрного устрою України [2]. Актуальність проблематики підсилюється процесами рекодифікації цивільного законодавства та гармонізації національного права з правом

Європейського Союзу, що порушує питання збереження фермерського господарства як самостійної організаційно-правової форми. Наукові дискусії, які тривають у юридичній науці щодо можливого перетворення фермерських господарств у господарські товариства [3], визнання фермерського господарства як «юридичної особи корпоративного типу» [4, с. 17], свідчать про неоднозначне розуміння юридичної природи фермерських господарств та про існування в Законі України «Про фермерське господарство» низки юридичних дефектів, на що зверталась увага у юридичній літературі [5]. Водночас законодавче вилучення із Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 9 січня 2025 року № 4196-ІХ [6] положень про заборону створення та примусову реорганізацію фермерських господарств, які містив законопроект № 6013, підтверджує їх визнання як прогресивної та перспективної форми аграрного підприємництва. За таких умов дослідження правових засад функціонування фермерських господарств, зокрема у сфері майнових і земельних відносин, набуває особливої наукової та практичної значущості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика правового статусу фермерських господарств, окремі питання членських, управлінських, земельних та майнових відносин у фермерських господарствах у різні часи досліджувались у наукових працях М. Я. Ващишин, М. С. Долинської, В. М. Єрмоленка, Т. О. Коваленко, М. А. Копиці, Г. С. Корнієнко, П. Ф. Кулинич, С. І. Марченко, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, О. А. Поліводського, Т. П. Проценко, Т. Б. Саркісової, І. С. Суюви, І. В. Спасибо-Фатеевої, М. В. Шульги, В. Ю. Уркевича та інших учених.

Водночас окремі з цих досліджень базувалися на законодавстві, яке нині втратило чинність, досі залишаються дискусійними та нерегульованими низка питань, пов'язаних із визначенням правової природи фермерських господарств, а відтак і правовідносин за їх участю (зокрема, земельно-майнових), що зумовлює необхідність більш глибокого теоретико-правового розроблення цієї сфери з урахуванням

сучасних змін в аграрному, земельному і цивільному законодавстві та перспектив євроінтеграції.

Мета статті. Метою статті є аналіз правового забезпечення реалізації майнових правовідносин у діяльності фермерських господарств України, виявлення проблем правового регулювання відносин майнового найму у фермерських господарствах та формулювання пропозицій щодо вдосконалення національного законодавства України у цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Специфіка правового статусу фермерського господарства зумовлена передусім особливим характером земельно-майнових відносин, у межах яких воно функціонує. Адже, на відміну від інших суб'єктів підприємницької діяльності, саме для фермерського господарства законодавець встановлює безпосередній зв'язок між набуттям правосуб'єктності та наявністю у засновника права власності або користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (для ведення фермерського господарства, товарного сільгоспвиробництва або особистого сільськогосподарського господарства). Земля у цьому випадку виступає не лише як природний ресурс, територіальний базис та основний засіб виробництва, але й є юридичною передумовою виникнення самого суб'єкта права, що істотно впливає на зміст і спрямованість майнових правовідносин за його участю.

У юридичній літературі доведено, що земельно-майнові правовідносини, які формуються у діяльності фермерських господарств, мають комплексний і водночас приватно-публічний характер, базуються не лише на Законі України «Про фермерське господарство», а й на відносинах членства, договірному регулюванні, локальному правовому регулюванні актами органів державної влади і органів місцевого самоврядування тощо. Вони поєднують горизонтальні зв'язки між рівноправними учасниками цивільного обороту та вертикальні відносини, що виникають у взаємодії з органами державної влади і місцевого самоврядування. Окрему групу становлять внутрішні відносини між самим фермерським господарством та його членами, які поєднують майнові,

земельні, управлінські, трудові та інші правовідносини [7, с. 167–168]. У таких умовах майновий найм набуває особливого значення як правова форма залучення необхідних об'єктів до господарського обороту без набуття права власності на них.

Відносини майнового найму у фермерських господарствах вирізняються особливостями суб'єктного та об'єктного складу, змісту прав і обов'язків сторін, а також підстав виникнення, зміни та припинення відповідних правовідносин. Аналіз ст. 31 Земельного кодексу України, у якій визначено склад земель фермерського господарства, норм Закону України «Про фермерське господарство» [8], які регулюють земельні та майнові відносини у фермерських господарствах, свідчить, що у відносинах майнового найму одним із суб'єктів може бути фермерське господарство як юридична особа або фермерське господарство як фізична особа – підприємець, а також члени фермерського господарства. Суб'єкти таких відносин наділені спеціальною цивільною правосуб'єктністю, яка впливає з особливостей правового статусу самого фермерського господарства. Вона обумовлена встановленими законом вимогами до засновників і членів господарства, підприємницьким характером його діяльності, обов'язковою особистою трудовою участю членів у веденні господарства, а також закріпленим за ними правом на приватизацію земельних ділянок разом із розміщеними на них об'єктами нерухомого майна.

У цьому контексті на особливу увагу заслуговує питання виникнення земельної правосуб'єктності, яка у сфері фермерського господарювання має свої вікові особливості. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності та «сімейно-трудоим об'єднанням» [9, с. 84], членські відносини у ньому ґрунтуються на обов'язковій трудовій участі та мають підприємницький характер, а цивільне, трудове та аграрне законодавство передбачає випадки набуття повної дієздатності у зв'язку із зайняттям підприємницькою діяльністю та укладанням трудового договору, це свідчить, що земельна дієздатність учасників земельно-майнових відносин може виникати з 14 років [10, с. 59]. Законодавче закріплення можливості участі

громадян у земельних і майнових відносинах, пов'язаних із фермерською діяльністю, з чотирнадцятирічного віку свідчить про поступове розширення меж цивільної дієздатності у сфері аграрного підприємництва та формування особливого різновиду правосуб'єктності, тісно пов'язаного з використанням земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктний склад відносин майнового найму у фермерських господарствах характеризується множинністю, оскільки має складну й багаторівневу структуру. До таких об'єктів належать фермерське господарство як єдиний майновий комплекс, який охоплює майно, що передане до складеного капіталу, нерозподілений прибуток, а також майнові та інші зобов'язання (ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство») [8], а також відокремлена фермерська садиба, яка поєднує земельну ділянку, житлові та господарсько-побутові будівлі, інженерні комунікації, багаторічні насадження та інші елементи. У сукупності вони формують складний об'єкт земельно-майнових правовідносин, кожна складова якого підпадає під дію різних правових режимів. Це зумовлює необхідність комплексного застосування норм земельного, цивільного, аграрного, господарського та містобудівного законодавства, що своєю чергою ускладнює правозастосовну практику.

Визнання фермерського господарства як цілісного майнового комплексу в Законі України «Про фермерське господарство» містить деякі вади, насамперед потребує уніфікація термінології, оскільки Цивільний кодекс України визнає об'єктом прав не цілісний, а єдиний майновий комплекс (ст. 191). Також у Законі України «Про фермерське господарство» відсутня норма про можливість передачі такого комплексу в оренду, а закріплено лише право на відчуження фермерського господарства (ст. 22 Закону) та передачу його в заставу (ст. 29 Закону), а також право на передачу земельних ділянок в оренду (ст. 14). Вважаємо доцільним внести зміни до ст. 22 Закону України «Про фермерське господарство» та доповнити положенням про право фермерського господарства передавати фермерське господарство як єдиний майновий комплекс в оренду. Адже відповідно до ч. 4 ст. 191 Цивільного

кодексу України «Підприємство як єдиний майновий комплекс або його частина можуть бути об'єктом оренди та інших правочинів» [7, с. 170].

Такі зміни є об'єктивно необхідними, особливо в умовах воєнного стану, коли істотно зростає кількість непередбачуваних життєвих і господарських ситуацій. Воєнні дії та пов'язані з ними обставини можуть призводити до фактичної неспроможності власника земельної ділянки або майнового комплексу самостійно здійснювати господарську діяльність. Зокрема, у зв'язку з мобілізацією засновника фермерського господарства, його членів чи ключових працівників виникають ризики зупинення виробничого процесу та втрати економічної стабільності господарства. У таких умовах передача цілісного майнового комплексу або земельної ділянки в оренду нерідко стає єдиним правовим механізмом збереження господарської діяльності, забезпечення належного використання землі та запобігання її деградації.

Зміст відносин майнового найму у фермерських господарствах охоплює сукупність прав та обов'язків, що виникають у зв'язку з користуванням відповідними об'єктами майнового найму. Права фермерського господарства у таких відносинах спрямовані на задоволення різнопланових потреб і можуть мати житлово-побутовий, земельний, майновий та екологічний характер (ст.ст. 5, 9, 13,14, 16, 18, 20 та ін. Закону України «Про фермерське господарство») [8]. Реалізація цих прав нерозривно пов'язана з дотриманням встановлених законом обмежень і вимог щодо цільового використання земель, охорони довкілля та збереження об'єктів аграрного призначення.

Обов'язки фермерського господарства як суб'єкта майнового найму визначаються як загальними приписами законодавства, так і спеціальними нормами земельного та аграрного права. Вони охоплюють, зокрема, вимоги щодо раціонального використання земель, дотримання правил добросусідства, забезпечення належного правового режиму багаторічних насаджень та інших об'єктів. Особливу увагу слід звернути на положення статті 15 Закону України «Про фермерське господарство» [8], які, з огляду на їх зміст і

спрямованість, можуть застосовуватися за аналогією і до осіб, що здійснюють фермерську діяльність на умовах майнового найму. Водночас чинна редакція цієї норми необґрунтовано обмежує коло адресатів, що свідчить про доцільність її вдосконалення шляхом усунення прив'язки винятково до права власності на земельні ділянки.

Специфічною рисою відносин майнового найму у фермерських господарствах є також особливості підстав їх виникнення, зміни та припинення. Законодавство допускає виникнення таких відносин без укладення окремого договору, у силу закону, у випадках користування фермерським господарством земельними ділянками, що належать на праві власності його членам (ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство») [8]. Такий підхід, з одного боку, спрощує господарську діяльність, а з іншого – породжує правову невизначеність щодо обсягу прав і обов'язків сторін. Відповідно до ст. 120 ЗК України майновий найм може виникати щодо нерухомості, зокрема житлових будинків (за винятком багатоквартирних), інших будівель та споруд, а також об'єктів незавершеного будівництва, якщо такі об'єкти розташовані на певній земельній ділянці. Важливим аспектом є можливість виникнення таких відносин на підставі судового рішення. Зміна умов використання майна в таких випадках може здійснюватися як на підставі внутрішніх рішень фермерського господарства, так і шляхом укладення відповідних договорів із власниками земель, що підтверджує гнучкий, але водночас складний характер правового забезпечення реалізації майнового найму у цій сфері.

Припинення відносин майнового найму у фермерських господарствах може мати добровільний (за згодою сторін) та примусовий характер (за рішенням суду). Відповідно до ст. 144 ЗК України припинення такого права може відбутися у разі порушення земельного законодавства, що може бути встановлено судом. Крім того, ст. 145 ЗК України визначає підстави припинення права власності на землю, зокрема якщо вона не може перебувати у власності певної особи або у

випадку недотримання обов'язку щодо її відчуження у встановлений термін.

Щодо примусового вилучення земельних ділянок у ст. 147 ЗК України встановлено, що воно може здійснюватися з мотивів суспільної необхідності. Це стосується як примусового викупу, так і вилучення земельних ділянок у передбачених законом випадках [7, с. 178].

Висновки. Викладене у цій статті дослідження дозволяє констатувати, що правове забезпечення реалізації відносин майнового найму у фермерських господарствах України потребує подальших наукових розроблень та вдосконалення законодавчого регулювання.

Реалізація відносин майнового найму у фермерських господарствах характеризується особливостями суб'єктно-об'єктного складу, змісту та підстав виникнення, зміни і припинення. З метою забезпечення ефективності правового регулювання діяльності фермерських господарств, стабільності аграрного майнового обороту та досягнення балансу інтересів усіх його учасників необхідним є внесення змін до Закону України «Про фермерське господарство» в частині приведення його у відповідність до норм Цивільного кодексу України.

У період післявоєнного відновлення та євроінтеграційного курсу України фермерство може стати перспективною моделлю розвитку аграрного сектора, яка відповідатиме засадам Спільної аграрної політики ЄС та принципам сталого розвитку, адже досвід їх функціонування та особливості правового статусу фермерських господарств дозволяє розглядати їх як форму соціально відповідального бізнесу.

Список використаних джерел

1. Кількість юридичних осіб за організаційно-правовими формами господарювання станом на 01 липня 2025 року. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/edrpo/ukr/EDRPU_2023/ks_opfg/ks_opfg_0725_ue.xls (дата звернення: 20.01.2026).

2. Висновок Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Верховної Ради України про надання висновку щодо відповідності законопроекту про внесення змін до статті 41 Конституції України щодо реалізації прав українських

громадян на землю, збереження власності на сільськогосподарські землі в руках громадян України та сталого розвитку села на основі фермерських господарств (реєстр. № 6236) вимогам статей 157 і 158 Конституції України від 23 листопада 2018 року № 4-в/2018. Справа № 2-362/2018(5009/18). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004v710-18#Text> (дата звернення: 20.01.2026).

3. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права : монографія. Київ : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. 2004. 328 с.

4. Гарагонич О. В. Корпоративні права членів фермерських господарств. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2025. Вип. 91. Ч. 2. С. 14–19. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.2.2>.

5. Фермерські господарства як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2022. 288 с.

6. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб : Закон України від 09.01.2025 № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (дата звернення: 20.01.2026).

7. Карапиш Б. В. Правове регулювання відносин майнового найму у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : дис. ... д-ра філософії за спеціальністю 081 «Право» у галузі знань 08 «Право». Київ : Київський національний університет ім. Тараса Шевченка, 2025. 236 с.

8. Про фермерське господарство : Закон України від 19.06.2003 № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text> (дата звернення: 20.01.2026).

9. Титова Н. І. Фермерство в Україні: основні правові засади. Питання та відповіді. Львів, 1998. 184 с.

10. Носік Ю. В., Карапиш Б. В. Окремі питання цивільної правосуб'єктності учасників земельно-майнових правовідносин у сфері використання сільськогосподарських земель в Україні. *Legal Bulletin.* 2025. № 3 (17). С. 59–63. DOI: <https://doi.org/10.31732/2708-339X-2025-17-C8> (дата звернення: 20.01.2026).

Karapysh B.,

Ph.D. in Law, Senior Lecturer,

Department of Administrative and Constitutional Law of the
Educational and Scientific Institute of Law, Law Enforcement, and
Psychology, Penitentiary Academy of Ukraine, Chernihiv, Ukraine
ORCID: 0009-0002-9253-0334

LEGAL SUPPORT FOR THE IMPLEMENTATION OF PROPERTY LEASE RELATIONS IN FARMING ENTERPRISES OF UKRAINE

The article presents a comprehensive analysis of the legal framework for the implementation of property legal relations in the activities of farming enterprises in Ukraine, taking into account current changes in agrarian, land, and civil legislation. The relevance of the issue is further strengthened by the processes of civil law recodification and the harmonization of national legislation with European Union law, which raise the question of preserving farming enterprises as an independent organizational and legal form. It is substantiated that farming enterprises combine economic, social, and environmental functions in their activities, which determines the specific nature of land and property relations involving them. It is proved that property lease is one of the key legal forms for involving land real estate in farming activities. The specifics of the legal personality of a farming enterprise as a participant in property lease relations are revealed, and the existence of special land and property legal personality and its main features are justified. The object composition of property lease relations in farming activities is analyzed, and it is demonstrated that a farming enterprise as a single property complex and a separate farmstead form a complex object of legal regulation that requires the integrated application of civil, land, agrarian, and urban planning law. Special attention is paid to the content of the rights and obligations of the parties to property lease, as well as to the grounds for the emergence of such legal relations, including those arising by virtue of law. The article concludes that legislative regulation needs to be improved in order to ensure the stability of property turnover, legal certainty, and a balance of interests of participants in land and property relations in the field of farming.

Key words: land plots, land rights, land and property legal relations, land real estate, land legal personality, contract, farming enterprise.

References

1. State Statistics Service of Ukraine (2025), *Number of legal entities by organizational and legal forms of economic activity*, available at: https://www.ukrstat.gov.ua/edrpoj/ukr/EDRPU_2023/ks_opfg/ks_opfg_07_25_ue.xls (accessed 20 January 2026).
2. Constitutional Court of Ukraine (2018), *Opinion in the case upon the constitutional submission of the Verkhovna Rada of Ukraine regarding*

compliance of the draft law on amendments to Article 41 of the Constitution of Ukraine with Articles 157 and 158 of the Constitution, Case No. 2-362/2018(5009/18, Decision No. 4-v/2018 dated 23 November 2018, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004v710-18#Text> (accessed 20 January 2026).

3. Kucherenko, I. M. (2004), *Organizational and legal forms of legal entities under private law* : monograph, V. M. Koretskyi Institute of State and Law of the National Academy of Sciences of Ukraine.

4. Harahonych, O. V. (2025),. "Corporate rights of members of farming enterprises", *Uzhhorod National University Herald. Series: Law*, Iss. 91, Part 2, pp. 14–19. DOI: <https://doi.org/10.24144/23073322.2025.9.1.2.2>.

5. Farming enterprises as participants in civil and land legal relations: Based on case law (2022), by I. V. Spasybo-Fatieieva (Ed.), EKUS, Kharkiv.

6. Ukraine (2025), *On the specifics of regulating the activities of legal entities of certain organizational and legal forms in the transition period and associations of legal entities* : Law of Ukraine dated 9 January 2025 No. 4196-IX, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (accessed 20 January 2026).

7. Karapysh, B. V. (2025), *Legal regulation of property lease relations in the use of agricultural land in Ukraine* : PhD dissertation, Taras Shevchenko National University of Kyiv.

8. Ukraine (2003), *On Farming Enterprises* : Law of Ukraine dated 19 June 2003 No. 973-IV, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text> (accessed 20 January 2026).

9. Tytova, N. I. (1998), *Farming in Ukraine: Basic legal principles. Questions and answers*, Lviv.

10. Nosik, Yu. V., & Karapysh, B. V. (2025), "Selected issues of civil legal capacity of participants in land and property relations in the use of agricultural land in Ukraine", *Legal Bulletin*, № 3 (17), pp. 59–63, DOI: <https://doi.org/10.31732/2708-339X-2025-17-C8>.

Дата першого надходження статті до видання: 20.01.2026.

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 05.02.2026.

Дата публікації (оприлюднення): 01.06.2026.