

Чабаненко М. М.,
*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного, господарського та екологічного права
Національного технічного університету «Дніпровська політехніка»*

АГРАРНА НОТА І ПРАВА ТА ЗАКОННІ ІНТЕРЕСИ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ВІДМІННОГО ВІД БОРЖНИКА ЗА АГРАРНОЮ НОТОЮ

AGRARIAN NOTE AND RIGHTS & LEGAL INTERESTS OF THE OWNER LAND PLOT WHO IS NOT THE DEBTOR UNDER THE AGRARIAN NOTE

З 01 січня 2025 року набере чинності Закон України «Про аграрні ноти», який запроваджує новий інструмент залучення коштів у сільське господарство – аграрні ноти – цінні папери, що посвідчують зобов'язання боржника поставити сільськогосподарську продукцію або сплатити кошти кредитору. Закон встановлює потужні правові засоби забезпечення виконання зобов'язань за аграрними нотами, забезпечення прав та законних інтересів кредиторів за аграрними нотами. Зобов'язання за аграрною нотою мають вплив не лише на правове становище сторін, але і на правове становище власника земельної ділянки, відмінного від боржника за аграрною нотою. Метою цієї статті є дослідження такого впливу. Аграрна нота може бути видана особою, яка володіє земельною ділянкою, і суттєво впливає на її правовий режим. При цьому не має значення ані титул права користування, ані форма і титул права, від якого право користування боржника є похідним. Тобто, боржником може бути, зокрема, орендар, суборендар, постійний користувач, емфітевт земельної ділянки будь-якої форми власності. Власник земельної ділянки може бути обтяжений додатковими зобов'язаннями та витратами через зобов'язання боржника за аграрною нотою. Аграрна нота створює суттєві правові наслідки для власника земельної ділянки. При цьому згода власника (наприклад, як умова договору оренди або як окремо надана згода) на видачу аграрної ноти користувачем не потрібна. Обговорювані правові механізми Закону можуть бути інструментом зловживань, використовуючись для навмисного блокування нормальної динаміки речових прав на земельну ділянку в інтересах користувача та/або інших осіб і на шкоду інтересам власника земельної ділянки. Неясним залишається також питання про поширення обговорюваних правових механізмів Закону на випадки постійного землекористування. Вирішення цих проблем вбачається у: 1) встановленні необхідності згоди власника на видачу аграрної ноти землекористувачем та презумпції відсутності такої згоди; 2) однозначне віднесення всього тягаря зобов'язань за аграрними нотами на боржника, навіть у випадку їх виконання власником земельної ділянки; 3) юридико-технічні удосконалення відповідних норм Закону.

Ключові слова: аграрна нота, боржник, кредитор, земельна ділянка, власник земельної ділянки, землекористувач, оренда землі, орендар, орендодавець, постійне землекористування.

January 1, 2025, shall witness the Law of Ukraine "On Agricultural Notes" coming into force and introducing a new tool for attracting funds to agriculture – agricultural notes – securities that certify the debtor's obligation to supply agricultural products or pay money to the creditor. The Law establishes powerful legal means to ensure the fulfillment of obligations under agricultural notes, to ensure the rights and legitimate interests of creditors under agricultural notes. Obligations under an agricultural note have an impact not only on the legal status of the parties, but also on the legal status of the owner of the land plot, who is different from the debtor under the agricultural note. The purpose of this article is to study such an impact. An agricultural note can be issued by a person who owns a land plot and significantly affects its legal regime. At the same time, neither the title of the right of use, nor the form and title of the right from which the debtor's right of use is derived, does not matter. That is, the debtor can be, in particular, a tenant, subtenant, perpetual user, emphyteutic of a land plot of any form of ownership. The owner of a land plot may be burdened with additional obligations and expenses due to the obligations of the debtor under the agricultural note. The agricultural note creates significant legal consequences for the owner of the land plot. At the same time, the consent of the owner (for example, as a condition of a lease agreement or as a separately granted consent) to the issuance of an agricultural note by the user is not required. The discussed legal mechanisms of the Law can be a tool for abuse, being used to deliberately block the normal dynamics of property rights to a land plot in the interests of the user and/or other persons and to the detriment of the interests of the owner of the land plot. The issue of the extension of the discussed legal mechanisms of the Law to cases of permanent land use also remains unclear. The solution to these problems is seen in: 1) establishing the need for

the owner's consent to the issuance of an agricultural note by the land user and the presumption of the absence of such consent; 2) unambiguous attribution of the entire burden of obligations under agricultural notes to the debtor, even in the case of their fulfillment by the owner of the land plot; 3) legal and technical improvement of the relevant norms of the Law.

Key words: *agricultural note, debtor, creditor, land plot, owner of a land plot, land user, land lease, tenant, landlord, permanent land use.*

Актуальність теми дослідження. Закон України «Про аграрні ноти» [1] (далі – Закон) має набрати чинності 01.01.2025 року. Закон запроваджує новий правовий інструмент залучення грошових коштів у сільське господарство – аграрні ноти, які є доволі подібними до вже існуючих аграрних розписок.

Серед багатьох аспектів, які відрізняють аграрні ноти від аграрних розписок, особливу увагу привертають встановлені Законом правові засоби забезпечення виконання зобов'язань за аграрними нотами, забезпечення прав та законних інтересів кредиторів за аграрними нотами.

Аграрна нота – це неемісійний цінний папір, що посвідчує безумовне зобов'язання боржника, забезпечене заставою, здійснити поставку сільськогосподарської продукції (товарна аграрна нота) або сплатити грошові кошти кредитору (фінансова аграрна нота) відповідно до умов, визначених таким цінним папером (ч. 1 ст. 5, ч. 4 ст. 5, ч. 1 ст. 6, ч. 1 ст. 7 Закону).

Кредитором є власник аграрної ноти, а боржником – особа, яка її видала (пункти 1, 3 ч. 1 ст. 1 Закону). При цьому право видавати аграрні ноти мають особи, яким належить право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення або право користування такою земельною ділянкою для виробництва сільськогосподарської продукції.

Отже, аграрна нота може бути видана особою, яка є власником або користувачем земельної ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції, яка зазначається в реквізитах аграрної ноти як місце вирощування, збирання, виробництва, переробки, зберігання та/або утримання майбутньої сільськогосподарської продукції (далі – земельна ділянка). При цьому не має значення ані титул права користування, ані форма і титул права, від якого право користування боржника є похідним. Тобто, боржником може бути, зокрема, орендар, суборендар, постійний користувач, емфітевт земельної ділянки будь-якої форми власності.

При цьому, за змістом Закону, аграрна нота не лише породжує зобов'язання між кредитором та боржником, але також створює суттєві правові наслідки для власника земельної ділянки та/або іншого володільця земельної ділянки, від речового права якого походить право користування боржника (далі – власник земельної ділянки).

Такий вплив зобов'язання на особу, яка не є його стороною, завжди являє собою потенційну загрозу правам та законним інтересам такої особи, що і зумовлює актуальність дослідження.

Короткий аналіз праць з цієї проблематики. Аграрні ноти як позитивно-правове явище, зокрема у контексті теми цієї статті, ще не ставали об'єктом системної наукової рефлексії.

Метою дослідження є аналіз впливу зобов'язань за аграрноюнотою на правове становище власника земельної ділянки, відмінного від боржника за аграрноюнотою, оцінка адекватності такого впливу та виявлення шляхів удосконалення відповідного правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. Аграрна нота та породжувані нею зобов'язання виявляють тісно пов'язаними із земельною ділянкою, на якій виробляється заставлена майбутня сільськогосподарська продукція. Вказівка на таку земельну ділянку є необхідним реквізитом аграрної ноти. Такий зв'язок за посередництва предмета застави суттєво впливає на правовий режим ділянки. І хоча предметом застави є не сама земельна ділянка, а майбутня продукція, обтяжується, по суті, передусім сама земельна ділянка.

Так, процес видачі аграрної ноти передбачає внесення відомостей про предмет застави за аграрноюнотою до Державного реєстру обтяжень рухомого майна (ч. 6 ст. 9, абз. 6 ч. 7 ст. 9 Закону). Зміст таких обтяжень полягає в наступному: під загрозою нікчемності відповідного правочину «з моменту видачі аграрної ноти до припинення зобов'язань за нею боржник втрачає право розпоряджатися речовими правами

на земельну ділянку, зазначену в реквізитах такої аграрної ноти, без дозволу кредитора, зокрема, боржник не має права здійснювати: 1) відчуження земельної ділянки; 2) відчуження права оренди, іншого права користування земельною ділянкою; 3) передання ділянки в суборенду; 4) розірвання договору, внесення змін до договору або відмову від договору, на підставі якого у нього виникло право оренди або інше право користування земельною ділянкою» (ч. 7 ст. 9 Закону).

Однак, як випливає з цієї та наступних норм Закону, такі обтяження зачіпають не лише боржника, але і власника земельної ділянки – оскільки обтяження стосуються, серед іншого, зміни і розірвання договору, який породив право користування боржника.

Відповідно до ч. 8 ст. 9 Закону, «у разі невиконання боржником умов договору оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію, якщо таке порушення може мати наслідком припинення права користування земельною ділянкою [...], особа, яка передала боржнику в користування таку земельну ділянку, перед розірванням чи припиненням договору або зверненням до суду з цією метою зобов'язана здійснити заходи досудового врегулювання спору, а саме повідомити про свої наміри кредитора та запропонувати йому виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію».

Суд при вирішенні справи про припинення права користування земельною ділянкою з підстав порушення договірних зобов'язань перевіряє факт існування зобов'язань за аграрною нотою, а також виконання позивачем обов'язку щодо повідомлення кредитора з пропозицією виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію».

Отже, для реалізації законного інтересу щодо розірвання договору про користування земельною ділянкою власник змушений нести додаткові обов'язки та витрати. При цьому можливості компенсації таких додаткових витрат визначені доволі нечітко.

Стаття 10 Закону, яка має назву «Наслідки переходу права власності або права користування земельною ділянкою...», передбачає, що особа, яка набула від боржника право

власності або право користування земельною ділянкою, з моменту набуття такого права стає солідарним відповідачем перед кредитором за всіма зобов'язаннями боржника, що виникають з аграрної ноти, зокрема щодо виконання зобов'язання за аграрною нотою, сплати санкцій, відшкодування витрат на завершення виробництва та/або отримання заставленої сільськогосподарської продукції, а також її зберігання» (частина 1).

Частина 2 ст. 10 Закону встановлює виключення: «Положення частини першої цієї статті не застосовуються у разі:

1) повернення земельної ділянки її власнику внаслідок розірвання на підставі судового рішення укладеного між власником такої земельної ділянки та боржником договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, якщо власник земельної ділянки в досудовому порядку запропонував кредитору виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію;

2) повернення земельної ділянки її власнику після спливу строку укладеного з боржником договору оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію».

З цього випливає, що законодавець до «переходу права власності або права користування земельною ділянкою» відносить також випадки повернення земельної ділянки її власнику у зв'язку із припиненням правовідносин користування із боржником.

Наслідки виконання такого солідарного обов'язку власника передбачені в абз. 4 ч. 2 ст. 10 Закону: «У момент виконання боржником зобов'язань за аграрною нотою до особи, яка набула від боржника право власності чи право користування земельною ділянкою, переходить право вимоги до боржника». Ця норма очевидно містить логічну помилку; має бути: «У момент виконання особою, яка набула від боржника право власності чи право користування земельною ділянкою, зобов'язань за аграрною нотою до такої особи, переходить право вимоги до боржника».

Отже, питання компенсації додаткових витрат власника-позивача (ч. 8 ст. 9 Закону) вирішено у абз. 4 ч. 2 ст. 10 Закону, однак є недосконалим з точки зору юридичної техніки.

Також слід зазначити, що Закон не врегулює ситуацію, коли власник бажає у судовому порядку змінити договір.

Крім того, Законом передбачено внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2], які передбачають таке:

1) «під час проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок для ведення садівництва) державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру аграрних нот з метою встановлення наявності чи відсутності факту використання відповідної земельної ділянки, зазначеної в Реєстрі аграрних нот як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції» (абз. ч. 4 ст. 18);

2) підставою для відмови в державній реєстрації прав є «відсутність дозволу кредитора за аграрною нотою на проведення державної реєстрації прав у результаті відчуження боржником за відповідною аграрною нотою належної земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього – у разі якщо земельна ділянка зазначена в Реєстрі аграрних нот як місце вирощування

заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції» (п. 21 ч. 1 ст. 24).

Отже, кредитор може, не давши відповідної згоди, заблокувати реєстраційні дії, у тому числі у випадку, коли наявне рішення суду про розірвання договору, і власником виконані вимоги ч. 8 ст. 9 Закону.

Висновки. Таким чином, аграрна нота створює суттєві правові наслідки для власника земельної ділянки. При цьому згода власника (наприклад, як умова договору оренди або як окремо надана згода) на видачу аграрної ноти користувачем не потрібна. Обговорювані правові механізми Закону можуть бути інструментом зловживань, використовуючись для навмисного блокування нормальної динаміки речових прав на земельну ділянку в інтересах користувача та/або інших осіб і на шкоду інтересам власника земельної ділянки. Неясним залишається також питання про поширення обговорюваних правових механізмів Закону на випадки постійного землекористування. Вирішення цих проблем вбачається у: 1) встановленні необхідності згоди власника на видачу аграрної ноти землекористувачем та презумпції відсутності такої згоди; 2) однозначне віднесення всього тягаря зобов'язань за аграрними нотами на боржника, навіть у випадку їх виконання власником земельної ділянки; 3) юридико-технічні удосконалення відповідних норм Закону.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про аграрні ноти : Закон України від 22.02.2024 № 3586-IX. *Офіційний вісник України*. 2024. № 26. стор. 12. стаття 1648.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. ст. 553 (в редакції станом на 01.01.2025).