



## Віталій Уркевич

доктор юридичних наук, професор,  
суддя Великої Палати Верховного Суду  
(Київ, Україна)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0108-3277>  
urkevych2014@ukr.net

УДК 349.41

### ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

**АНОТАЦІЯ.** Стаття присвячена характеристиці такого речового права, як право постійного користування земельною ділянкою.

Метою статті є актуалізація наявних доктринальних розробок щодо права постійного користування земельною ділянкою, висвітлення існуючих правозастосовних проблем у сфері його реалізації, внесення рекомендацій щодо вдосконалення земельного законодавства.

Розкрито приписи земельного законодавства України щодо окресленого права постійного користування, наведено наукові підходи до сутності та складників такого права. Особливо наголошено на існуючих правозастосовних проблемах щодо реалізації відповідними суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою з наведенням судової практики щодо їх вирішення.

Стверджується, що право постійного користування земельною ділянкою займає самостійне місце в системі речових прав на землю.

Автор доходить висновку, що отримати землі у постійне користування сьогодні можуть виключно юридичні особи – як суб'єкти господарювання, так і громадські, релігійні організації чи заклади освіти. Такі юридичні особи покликані виконувати певні публічні, соціальні, освітні функції або ж надавати послуги загального користування значній кількості споживачів.

Потребує невідкладного вирішення проблема “переведення” цього права, отриманого за раніше чинним земельним законодавством особами, які нині не можуть отримати земельні ділянки на підставі такого речового права, в нормативно закріплені речові права на землю – право власності або право оренди землі. При цьому слід надати право постійним землекористувачам самостійно визначати, на якому речовому праві вони продовжуватимуть використовувати відповідні земельні ділянки.

Стверджується, що законодавчо врегульованими є лише питання державної реєстрації права постійного користування землями, що надаються у таке користування відповідним суб'єктам із земель державної чи комунальної власності. Відносини ж щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою, яка надавалася свого часу фізичній особі та, приміром, використовується

Віталій Уркевич

заснованим нею фермерським господарством, залишаються нормативно нерегламентованими.

Ключові слова: земельна ділянка; постійне користування; право користування земельною ділянкою; право постійного користування земельною ділянкою; фермерське господарство.

Земельні ділянки є незамінними як просторовий базис для розміщення об'єктів інфраструктури, а також це важливий засіб виробництва для вирощування продукції сільського та лісового господарства. Питання про юридичні титули, на підставі яких може використовуватися відповідна земельна ділянка, має непересічне значення, адже наявне право щодо конкретної земельної ділянки надає певній особі відповідні правомочності стосовно такого об'єкта. Вітчизняне земельне законодавство закріплює різні види речових прав на землю, починаючи від найширшого – права власності на земельну ділянку, і закінчуючи правом земельного сервітуту, що передбачає користування чужою землею для задоволення обмеженого кола потреб землекористувача. Серед земельно-правових титулів вирізняється й право постійного користування земельною ділянкою, з приводу існування якого все ще точаться наукові дискусії. Зазначимо, що сутність і характеристики права постійного користування земельною ділянкою висвітлюються при аналізі системи речових прав на землю, зокрема, у наукових працях таких учених-правознавців, як І. Каракаш, П. Кулинич, Т. Коваленко, А. Мірошниченко, В. Носік, В. Семчик, М. Шульга та ін. Має рацію Т. Харитонова, стверджуючи, що залишається не повністю розкритою юридична природа права постійного користування земельною ділянкою в системі речових прав на земельні ділянки, яке має багато ознак речового права<sup>1</sup>. Отже, і досі існує низка нерозв'язаних теоретичних і практичних проблем реалізації відповідними суб'єктами належного їм права постійного користування земельною ділянкою.

Метою дослідження є актуалізація наявних доктринальних розробок щодо права постійного користування земельною ділянкою, висвітлення існуючих правозастосовних проблем у сфері його реалізації, внесення рекомендацій щодо вдосконалення земельного законодавства.

Як влучно зазначають В. Носік і Т. Ковальчук, у структурі прав на користування землею право на постійне користування земельними ділянками посідає особливе місце, оскільки воно було притаманне радянському земельному праву, мало похідний характер від права виключної

www.pravoua.com.ua

<sup>1</sup> Т. Харитонова, "Теоретичні та практичні проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки" в *Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні* (Харитонова Т та Каракаш І відп ред, Гельветика 2018) 172.

державної власності й тому було об'єктивовано в Земельному кодексі Української Радянської Соціалістичної Республіки 1990 р., а згодом, після проголошення незалежності України, відтворено в Земельному кодексі України 1992 та 2001 рр. (далі – ЗК України) і підтверджено рішенням Конституційного Суду України (далі – КСУ) від 22 вересня 2005 р.<sup>2</sup>. Сьогодні право постійного землекористування як сукупність відповідних правових приписів закріплено чинним ЗК України в оновленому вигляді<sup>3</sup>. Воно зберігає своє існування як визнаний у законі, правомірний спосіб набуття конкретних земельних ділянок у володіння та користування й одержання на цій основі корисних властивостей землі<sup>4</sup>.

Нормативно право постійного користування визначається як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ч. 1 ст. 92 ЗК України)<sup>5</sup>. Звідси змістом права постійного користування землею є правомочності володіння та користування нею. Як вказує М. Шульга, правомочність володіння земельною ділянкою полягає у тому, що конкретна особа – постійний землекористувач – набуває можливості здійснювати господарське панування над цією земельною ділянкою. Право користування – це визнана і гарантована законом можливість використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб. Конкретний зміст правомочностей володіння і користування постійного землекористування визначається законом<sup>6</sup>.

Інакше кажучи, право постійного користування землею включає правомочності, притаманні змісту й інших речових прав на землю (до прикладу, права оренди земельної ділянки, емфітевзису чи суперфіцію). Від права власності на земельну ділянку право постійного користування нею відрізняє відсутність у постійного користувача можливості визначати юридичну долю земельної ділянки, тобто права розпорядження землею.

У юридичній літературі стверджується, що право постійного землекористування, будучи самостійним юридичним титулом, який надає певним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку за

<sup>2</sup> В Носік та Т Ковальчук, 'Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення' в *Земельне право України: підручник* (Носік В ред, Київський університет 2008) 135.

<sup>3</sup> В Семчик та П Кулинич та М Шульга, *Земельне право України: підручник* (Ін Юре 2008) 191.

<sup>4</sup> *Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навчальний посібник* (Каракаш І ред, Юрид л-ра 2016) 100, 101.

<sup>5</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.

<sup>6</sup> М Шульга, 'Право постійного користування земельною ділянкою' в *Велика українська енциклопедія, т 16: Земельне та аграрне право* (Шульга М голова редкол, Право 2019) 492, 493.

обсягом повноважень постійних землекористувачів, належить до “повного” права землекористування. Воно виключає можливість користування земельною ділянкою іншими особами на іншому “повному” праві, зокрема і власником земельної ділянки (державою або територіальною громадою). Обсяг користування земельною ділянкою у цьому випадку дорівнює обсягу користування власника<sup>7</sup>.

Як зазначає І. Каракаш, спільним між правом власності на землю та правом постійного землекористування є їх безстроковість. Заздалегідь невстановлений строк права постійного землекористування, так само як і права власності, надає сталого характеру цьому виду землекористування та підвищує ступінь стабільності правомочностей землекористувача<sup>8</sup>.

Із наведеної дефініції також вбачається, що право постійного користування землею є похідним від права власності, причому виключно від державної чи комунальної власності на землю.

Так, у ч. 1 ст. 84 ЗК України встановлено, що у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Натомість землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. При цьому у комунальній власності перебувають: а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об’єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування (частини 1 і 2 ст. 83 ЗК України).

Проте постійним землекористувачем земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути не будь-яка особа. Так, за приписами ч. 2 ст. 92 ЗК України:

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об’єднання), установи та організації;
- в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України “Про особливості

<sup>7</sup> Шульга (н 6) 493.

<sup>8</sup> І Каракаш, *Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практическое пособие* (Истина 2004) 50.

утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування<sup>9</sup>;

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

е) оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі<sup>10</sup>.

Не наводячи детальної характеристики кожного з видів суб'єктів, яким можуть бути надані земельні ділянки у постійне користування, зазначимо, що це виключно<sup>11</sup> юридичні особи, – як суб'єкти господарювання (державні та комунальні підприємства, публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оператор газотранспортної системи, оператор системи передачі газу), так і громадські, релігійні організації чи заклади освіти. При цьому названі юридичні особи покликані виконувати певні публічні, соціальні, освітянські функції або ж надавати послуги загального користування значній кількості споживачів.

Слід додати, що окрім перелічених видів юридичних осіб, постійними користувачами відповідних земельних ділянок можуть бути й інші підприємства, установи, організації, щоправда, лише щодо певних видів земель.

Так, згідно з ч. 1 ст. 42 ЗК України:

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування: Закон України від 23 лютого 2012 р. № 4442-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4442-17>> (дата звернення: 06.04.2020).

<sup>10</sup> Земельний кодекс України (н 5).

<sup>11</sup> Варто зауважити, що в окремих публікаціях стверджується, що відповідно до ст. 116 ЗК України мешканці багатоквартирних будинків мають право відвести земельну ділянку в постійне користування незалежно від створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Проте, якщо ОСББ не створено, відведення земельної ділянки можливе лише при згоді всіх без винятку власників житлових і нежитлових приміщень будинку, а на практиці такої згоди досягти майже неможливо. Звідси постійними землекористувачами фактично виступають лише юридичні особи. Див.: М Дунай, 'Як оформити земельну ділянку під багатоквартирним будинком' (*Судово-юридична газета*, 02.02.2019) <<https://sud.ua/ru/news/publication/140964-yak-oformiti-zemelnu-dilyanku-pid-bagatokvartirnim-budinkom>> (дата звернення: 27.12.2019).

<sup>12</sup> Земельний кодекс України (н 5).

Натомість відповідно до ч. 1 ст. 57 ЗК України:

Земельні ділянки лісгосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісгосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства<sup>13</sup>.

До останніх належать такі природоохоронні установи, як, приміром, національні парки, природні заповідники.

Згідно з ч. 3 ст. 59 ЗК України:

Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

- а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;
- б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;
- в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури <...><sup>14</sup>.

На обґрунтоване переконання А. Мірошниченка й Р. Марусенка, можливе набуття права постійного користування й іншими суб'єктами, до прикладу, у випадках придбання будівлі або споруди у суб'єкта права постійного користування (ст. 120 ЗК України)<sup>15</sup>.

Однак деякі дослідники вважають, що існування права постійного користування з обмеженим суб'єктним складом суперечить зобов'язанням України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства Європейського Союзу, оскільки з погляду останнього надання права постійного користування може розглядатись як державна допомога. Така допомога допускається, але в обмежених випадках і для певної виправданої мети. В Україні ж надання земельних ділянок у постійне користування ніяк не прив'язується до певної мети – воно пов'язано виключно з організаційною формою суб'єкта<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Земельний кодекс України (н 5).

<sup>14</sup> Там само.

<sup>15</sup> А. Мірошниченко та Р. Марусенко, *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України* (5-те вид, Алерта 2013) 253.

<sup>16</sup> *Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України* (2005) 69.

Звернімо увагу, що серед постійних землекористувачів чинним на сьогодні земельним законодавством не названо фізичних осіб, і відсутність відповідних законодавчих приписів створює проблеми у правозастосуванні.

Річ у тому, що за попереднім земельним законодавством право постійного користування земельними ділянками могли набуті не лише юридичні, а й фізичні особи для визначених цілей.

Так, відповідно до ст. 15 Земельного кодексу УРСР від 8 липня 1970 р.<sup>17</sup> передбачалося безстрокове і тимчасове користування землею. Серед землекористувачів називалися: колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації та установи; промислові, транспортні, інші несільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації та установи; громадяни.

Користування землею за ст. 7 Земельного кодексу УРСР від 18 грудня 1990 р.<sup>18</sup> могло бути постійним (без заздалегідь встановленого строку) або тимчасовим (короткострокове – до 3-х років і довгострокове – від 3-х до 10-ти років). Користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей, як правило, мало бути довгостроковим. Згідно зі ст. 7 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р.<sup>19</sup> громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства із земель, що перебувають у державній власності, земля надавалася у постійне користування (без заздалегідь встановленого строку).

Із набуттям із 1 січня 2002 р. чинності ЗК України від 25 жовтня 2001 р.<sup>20</sup> відповідні нормативні приписи щодо права постійного користування земельними ділянками громадянами (фізичними особами) перестали існувати. Ба більше, п. 6 розділу X “Перехідні положення” регламентував:

Громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

При переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається селянським (фермер-

<sup>17</sup> Земельний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 8 липня 1970 р. № 2674-VIII. *Відомості Верховної Ради Української РСР*. 1970. № 29. Ст. 205.

<sup>18</sup> Земельний кодекс Української РСР: постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 562-XII. *Відомості Верховної Ради Української РСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

<sup>19</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 13 березня 1992 р. № 2196-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 354.

<sup>20</sup> Земельний кодекс України (н 5).

ським) господарством відповідно до закону. При цьому розмір орендної плати за земельні ділянки не повинен перевищувати розміру земельного податку<sup>21</sup>.

КСУ рішенням у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) зазначений п. 6 розділу Х “Перехідні положення” ЗК України щодо зобов’язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення визнав таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним)<sup>22</sup>.

При цьому КСУ свою позицію, серед іншого, мотивував так:

а) поняття “селянське (фермерське) господарство” не існує після набрання чинності Законом України “Про фермерське господарство”<sup>23</sup>, яким Закон України “Про селянське (фермерське) господарство”<sup>24</sup> визнано таким, що втратив чинність. Отже, при переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди не може визначатися селянським (фермерським) господарством відповідно до закону, як це передбачає абзац 2 п. 6 “Перехідних положень” ЗК України, через відсутність такого господарства;

б) з ініціативи держави було прийнято новий ЗК України, який зобов’язує громадян переоформити набуті ними раніше права на інші права. Це переоформлення є занадто обтяжливим, розтягнутим у часі, ускладненим і дорогим;

в) визначення п. 6 “Перехідних положень” ЗК України строку переоформлення права власності на земельні ділянки ставить громадян у нерівні умови, оскільки громадяни за таких умов не є рівноправними учасниками (суб’єктами) земельних відносин щодо набуття права власності на землю;

<sup>21</sup> Земельний кодекс України (н 5).

<sup>22</sup> Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>> (дата звернення: 27.12.2019).

<sup>23</sup> Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. № 973-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 45. Ст. 363.

<sup>24</sup> Про селянське (фермерське) господарство: Закон України від 20 грудня 1991 р. № 2009-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 14. Ст. 186.



г) при переоформленні права постійного користування у довгострокову оренду її строк визначається “відповідно до закону”, що є неконкретним у зв’язку з невизначеністю цього закону, як і закону, який встановив би порядок переоформлення;

г) встановлення обов’язку громадян переоформити земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні, на право власності або право оренди до 1 січня 2008 р. потребує врегулювання чітким механізмом порядку реалізації цього права;

д) суб’єктивне право постійного користування земельною ділянкою суттєво відрізняється від суб’єктивного права власності на землю та суб’єктивного права оренди. Хоча власники землі й орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі – в частині передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені, у їхньому праві на землю є низка особливостей і переваг:

– право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених законодавством;

– права та обов’язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню (не можуть бути звужені);

– постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від договірного характеру орендної плати;

– земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку відведення безоплатно з наступним посвідченням цього права через видачу державного акта на право постійного користування земельною ділянкою; оплаті має підлягати лише виготовлення технічної документації на земельну ділянку, що здійснюється на договірних засадах із уповноваженою землевпорядною організацією.

За таких обставин цілком обґрунтованим видається висновок, що існуюче сьогодні право постійного користування землею іншими суб’єктами, яке виникло до набрання чинності ЗК України від 25 жовтня 2001 р., зберігається за фізичними і недержавними та некомунальними юридичними особами<sup>25</sup>.

З огляду на продовження існування права постійного користування земельними ділянками, отриманого фізичними особами за попереднім земельним законодавством, у практиці правозастосування виникають

<sup>25</sup> Шульга (н 6) 490.

спірні питання, зокрема щодо переходу такого права від фізичної особи до фермерського господарства, створеного цією особою, а також використання відповідної земельної ділянки таким господарством після смерті фізичної особи – засновника господарства.

Верховним Судом вироблено відповідні підходи щодо вирішення окремих категорій земельних спорів за участю фермерських господарств, зокрема щодо використання ними орендованих фізичними особами земельних ділянок. Так, наприклад, при перегляді судових рішень у справі № 348/992/16-ц Велика Палата Верховного Суду зазначила, що зі змісту положень ст. 12 Закону України “Про фермерське господарство” вбачається, що земельні ділянки, які використовуються фермерським господарством на умовах оренди, входять до складу земель такого господарства.

Із комплексного аналізу статей 1, 5, 7, 8, 12 цього Закону можна зробити висновок, що після укладення договору тимчасового користування землею, зокрема й на умовах оренди, фермерське господарство реєструється в установленому законом порядку і з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. З цього часу обов’язки землекористувача земельної ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалася.

Незважаючи на те, що відповідний договір оренди земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства укладався із фізичною особою, після державної реєстрації цього договору відповідачем засновано фермерське господарство, яке зареєстроване як юридична особа. Тобто у правовідносинах користування спірною земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря та обов’язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах мають бути юридичні особи<sup>26</sup>.

Наголосимо, що правовий конфлікт у наведеній справі виник із приводу переходу права оренди земельної ділянки на підставі відповідного договору оренди, орендарем за яким є фізична особа – засновник фермерського господарства. Відповідно до позиції касаційного суду права орендаря за таким договором оренди фактично перейшли до заснованої цією фізичною особою фермерського господарства.

Щодо переходу права постійного користування земельною ділянкою, то Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду при перегляді судових рішень у справі № 922/3312/17 вказав, що фермерсь-

<sup>26</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 р. у справі № 348/992/16-ц <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72938814>> (дата звернення: 27.12.2019).

ким господарством не надано документів на підтвердження наявності у нього оформленого права постійного користування спірною земельною ділянкою. Натомість належність фізичній особі права постійного користування відповідною земельною ділянкою підтверджено державним актом. Звідси суд зазначив про виключення можливості приналежності такому фермерському господарству на титулі постійного користування земельної ділянки, переданої у постійне користування відповідному громадянину на підставі відповідного рішення згідно з державним актом на землю<sup>27</sup>. До того ж за фермерським господарством права власності чи користування земельною ділянкою зареєстровано не було та й загалом набуття права постійного користування земельною ділянкою фермерськими господарствами (для ведення фермерського господарства) не передбачено<sup>28</sup>. Отже, свою правову позицію суд касаційної інстанції обґрунтував як відсутністю у відповідного фермерського господарства документів (державного акта), які підтверджували б наявне у нього право постійного користування земельною ділянкою, так і не проведенням державної реєстрації цього права за таким господарством.

Проте остаточно питання переходу права постійного користування земельною ділянкою від фізичної особи – засновника фермерського господарства до останнього поки що не вирішено, оскільки Великою Палатою Верховного Суду прийнято до розгляду відповідну справу для вирішення цієї виключної правової проблеми<sup>29</sup>.

Натомість науковці пропонують різні підходи до розв'язання порушеного питання. Так, у юридичній літературі вказується, що з метою вирішення питань переоформлення та спадкування права постійного користування земельними ділянками, наданими для створення і ведення фермерського господарства, забезпечення збереження фермерськими господарствами земель, які необхідні для здійснення господарської діяльності, зменшення витрат на переоформлення та реалізацію прав на землю, слід законодавчо закріпити необмежене в часі право фермерсь-

<sup>27</sup> Зазначимо, що такі висновки суду касаційної інстанції фактично збігаються із правовою позицією Верховного Суду України, викладеною у постановках від 5 жовтня 2016 р. у справі № 181/698/14-ц, від 23 листопада 2016 р. у справі № 657/731/14-ц, від 5 жовтня 2016 р. у справі № 6-2329цс16, Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, викладених у постановках від 18 березня 2019 р. у справі № 472/598/16-ц, від 20 березня 2019 р. у справі № 587/260/17, від 17 жовтня 2018 р. у справі № 376/2038/14-ц. Згідно з цією позицією право користування земельною ділянкою, що виникло в особи лише на підставі державного акта на право користування земельною ділянкою без укладення договору про право користування земельною ділянкою із власником землі, припиняється зі смертю засновника селянського (фермерського) господарства, на ім'я якого було видано акт на право постійного користування земельною ділянкою. Див.: Ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 19 листопада 2019 р. у справі № 922/989/18 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/85933487>> (дата звернення: 27.12.2019).

<sup>28</sup> Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 18 березня 2019 р. у справі № 922/3312/17 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81336716>> (дата звернення: 27.12.2019).

<sup>29</sup> Див.: Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 4 грудня 2019 р. у справі № 922/989/18 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86241655>> (дата звернення: 27.12.2019).

ких господарств, їх засновників і членів на безоплатну приватизацію цих земельних ділянок без їх поділу<sup>30</sup>. Інші дослідники вважають, що право постійного землекористування необхідно трансформувати у право власності<sup>31</sup>.

Викладаються ще й такі міркування: правовій системі України слід якомога скоріше відмовитися від права постійного користування земельними ділянками, оскільки існування такого специфічного права оцінюється виключно негативно. Аргументом на користь цієї позиції є, зокрема, те, що суб'єкти, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, поставлені у несприятливі умови при здійсненні господарської діяльності, не маючи можливості відчужувати земельні ділянки, залучати під них інвестиції тощо<sup>32</sup>.

Невирішеним залишається й питання державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою. Як відомо, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав; такі речові права оформлюються відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (статті 125, 126 ЗК України).

Так, у ч. 2 ст. 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”<sup>33</sup> (у редакції Закону України “Про внесення змін до Закону України ‘Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень’ та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”<sup>34</sup>) встановлено, що державній реєстрації прав підлягають речові права, похідні від права власності, зокрема, право постійного користування земельною ділянкою. Відповідно до ч. 1 ст. 27 зазначеного документа державна реєстрація проводиться на підставі державного акта на право постійного користування землею, виданого до 1 січня 2013 р. Стаття 28 регламентує особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності на підставі рішення органів

<sup>30</sup> Е Юрченко, ‘Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства’ (2017) 9 Підприємництво, господарство і право 102.

<sup>31</sup> М Антонюк та О Сидорук, ‘Правова природа права постійного землекористування в історичній перспективі’ (2018) 3–4 Юридична Україна 88.

<sup>32</sup> Мірошніченко та Марусенко (н 15) 254.

<sup>33</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

<sup>34</sup> Про внесення змін до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 26 листопада 2015 р. № 834-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9.

державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у постійне користування.

Із викладеного вбачається, що законодавчо врегульованими є лише питання державної реєстрації права постійного користування землями, що надаються у таке користування відповідним суб'єктам, використовуючи землі державної чи комунальної власності. Відносини ж щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою, яка свого часу надавалася фізичній особі та, до прикладу, використовується заснованим нею фермерським господарством, залишаються нормативно нерегламентованими.

Висновки. Право постійного користування земельною ділянкою займає самостійне місце в системі речових прав на землю. Потребує невідкладного вирішення проблема “переведення” цього права, отриманого за раніше чинним земельним законодавством особами, які нині не можуть отримати земельні ділянки на підставі такого речового права, в нормативно закріплені речові права на землю – право власності або право оренди землі. При цьому слід надати право постійним землекористувачам самостійно визначати, на якому речовому праві вони продовжуватимуть використовувати відповідні земельні ділянки.

Також слід удосконалити юридичне регулювання державної реєстрації права постійного користування земельними ділянками, зокрема, отриманого відповідними особами за раніше чинним законодавством.

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Authored books*

1. Karakash I, *Pravo sobstvennosti na zemlju i pravo zemlepol'zovanija v Ukraine: nauchno-prakticheskoe posobie [The Right of Land Ownership and the Right of Land Use in Ukraine: Scientific and Practical Guide]* (Istina 2004) (in Russian).
2. Miroshnychenko A ta Marusenko R, *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and Practical Commentary on the Land Code of Ukraine]* (5-te vyd, Alerta 2013) (in Ukrainian).
3. Semchuk V ta Kulynych P ta Shulha M, *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk [Land Law of Ukraine: Textbook]* (In Yure 2008) (in Ukrainian).

#### *Edited books*

4. Kharytonova T, ‘Teoretychni ta praktychni problemy zdiisnennia prav na chuzhi zemelni dilianky’ [‘Theoretical and Practical Issues of Exercising the Rights to Other People’s Land Plots’] v *Aktualni problemy pravovoho rehuliuвання ahrarnykh, zemelnykh, ekolohichnykh ta pryrodoresursnykh vidnosyn v Ukraini [Current Issues of Legal Regulation of Agricultural, Land, Environmental and Natural Resource Relations in Ukraine]* (Kharytonova T ta Karakash I vidp red, Helvetyka 2018) (in Ukrainian).

5. *Nabuttia i realizatsiia prav na zemliu v Ukraini: navchalnyi posibnyk [Acquisition and Exercise of Land Rights in Ukraine: Teaching Guide]* (Karakash I red, Yuryd 1-ra 2016) (in Ukrainian).
6. Nosik V ta Kovalchuk T, 'Pravo na postiine korystuvannia zemleiu: poniattia, ob'iekty, sub'iekty, zmyst, nabuttia, realizatsiia, prypynennia' [Right to Permanent Use of Land: Concepts, Objects, Subjects, Content, Acquisition, Exercise, Termination'] v *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk [Land Law of Ukraine: Textbook]* (Nosik V red, Kyivskiy universytet 2008) (in Ukrainian).
7. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti upravlinnia zemelnymy resursamy mist Ukrainy [Ways to Improve the Efficiency of Land Resource Management in Ukrainian Cities]* (2005) (in Ukrainian).
8. Shulha M, 'Pravo postiinoho korystuvannia zemelnoiu diliankoiu' ['Right to Permanent Use of a Land Plot'] v *Velyka ukrainska entsyklopediia [The Great Ukrainian Encyclopedia], t 16: Zemelne ta ahraryne pravo [Land and Agricultural Law]* (Shulha M holova redkol, Pravo 2019) (in Ukrainian).

*Journal articles*

9. Antoniuk M ta Sydoruk O, 'Pravova pryroda prava postiinoho zemlekorystuvannia v istorychnii perspektyvi' ['Legal Nature of the Right to Permanent Land Use from the Historical Perspective'] (2018) 3–4 Yurydychna Ukraina 88 (in Ukrainian).
10. Yurchenko E, 'Pravova dolia zemelnykh dilianok, nadanykh osobam na pravi postiinoho korystuvannia dlia stvorennia ta vedennia fermerskoho hospodarstva' ['Legal Fate of Land Plots Provided to Individuals Subject to the Right of Permanent Use with the Aim of Establishing and Managing a Farm'] (2017) 9 Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo 102 (in Ukrainian).

*Websites*

11. Dunai M, 'Tak oformyty zemelnu dilianku pid bahatokvartyrnym budynkom' ['How to Register a Land Plot Located Under an Apartment Building'] (*Sudovo-iurydychna hazeta*, 02.02.2019) <<https://sud.ua/ru/news/publication/140964-yak-oformiti-zemelnu-dilyanku-pid-bahatokvartirnim-budynkom>> (accessed: 27.12.2019) (in Ukrainian).

Vitalii Urkevych

RIGHT TO PERMANENT USE OF A LAND PLOT:  
ISSUES OF THEORY AND PRACTICE

ABSTRACT. The article is focused on the characterization of such real right as the right to permanent use of a land plot.

The purpose of the article is to mainstream the existing doctrinal developments regarding the right to permanent use of land, and also to highlight the current law application issues relating to its exercise, and to make recommendations for improving land legislation.

The author elaborates on the requirements of Ukraine's land legislation regarding the said right to permanent use and describes the scientific approaches to the essence and components of this right. A separate emphasis is placed on the current law application issues which pertain to its implementation by relevant holders of the right to permanent use of a land plot, with examples of case law in resolving of such issues.

It is argued that the right to permanent use of a land plot has an independent place in the system of real rights to land.

The author arrives at the conclusion that today only legal entities – both business entities and public, religious organizations or educational institutions – may get land for permanent use. Such legal entities have the purpose of performing certain public, social, educational functions or providing public services to a significant number of consumers.

Today, there is an urgent need to resolve the issue of “transferring” this right which is obtained under earlier land legislation and whereby the persons who obtained it are now unable to get land on the basis of such real right, into statutory enshrined real rights to land – right of land ownership or land lease. In this context, permanent land users should be given the right to independently determine the real right upon which they will continue using relevant land plots.

It is argued that only the issues of state registration of the right to permanent use of lands provided for such use to relevant entities at the expense of State- or municipally owned lands have been appropriately regulated by legislation. But there is no appropriate statutory regulation of the relations associated with state registration of the right to permanent use of a land plot which was once provided to an individual and, for instance, is used by a farm founded by such an individual.

KEYWORDS: land plot; permanent use; right to use of a land plot; right to permanent use of a land plot; farm.