

**Мельничук Ольга Федорівна**

*доктор юридичних наук, доцент,  
декан факультету менеджменту та права  
Вінницький національний аграрний університет*

**Мельничук Ольга Федоровна**

*доктор юридических наук, доцент,  
декан факультета менеджмента и права  
Винницкий национальный аграрный университет*

**Melnychuk Olha**

*Doctor of Law Sciences, Associate Professor,  
Dean of the Faculty of Management and Law  
Vinnytsia National Agrarian University*

**Мельничук Максим Олегович**

*кандидат юридичних наук,  
старший викладач кафедри права  
Вінницький національний аграрний університет*

**Мельничук Максим Олегович**

*кандидат юридических наук,  
старший преподаватель кафедры права  
Винницкий национальный аграрный университет*

**Melnychuk Maksym**

*Candidate of Law Sciences,  
Senior Teacher of the Department of Law  
Vinnytsia National Agrarian University*

**ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВА ПОСТОЯННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

**PECULIARITIES OF THE PERMANENT  
LAND USAGE RIGHT**

**Анотація.** У статті розкрито особливості права постійного користування земельною ділянкою в умовах законодавчої трансформації цього інституту. Доведено, що право постійного землекористування є специфічним речовим правом, яке має обмежений об'єктно-суб'єктний склад, безстроковий характер, існує виключно на основі державної або комунальної власності, передбачає цільове використання земельних ділянок та виникає на основі волевиявлення власника або уповноважених ним органів за умови державної реєстрації. Висвітлено напрями законодавчої трансформації права постійного користування земельною ділянкою.

**Ключові слова:** постійне землекористування, земельна ділянка, безстроковість, цільове використання, державна власність, комунальна власність.

**Аннотация.** В статье раскрыты особенности права постоянного пользования земельным участком в условиях законодательной трансформации этого института. Доказано, что право постоянного землепользования является специфическим вещным правом, которое имеет ограниченный объектно-субъектный состав, бессрочность, существует исключительно на основе государственной или коммунальной собственности, предусматривает целевое использование земельных участков и возникает на основе волеизъявления собственника или уполномоченных им органов при условии государственной регистрации. Освещены направления законодательной трансформации права постоянного пользования земельным участком.

**Ключевые слова:** постоянное землепользование, земельный участок, бессрочность, целевое использование, государственная собственность, коммунальная собственность.

**Summary.** The article reveals the peculiarities of the land permanent usage right in this institute legislative transformation conditions. It is proved that the permanent land usage right is a specific matter of the right, which has a limited object-subjective structure, a perpetuity nature, entirely exists on the state basis or communal property, provides the purposeful land usage and bases on the will of owner or authorities in the state registration conditions. The legislative transformation directions of the land permanent usage right have been solved.

**Key words:** permanent land usage, land, perpetuity, purposeful usage, state property, communal property.

**Постановка проблеми.** Стаття 14 Конституції України проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. І цьому є своє пояснення, адже земля — це капітал, земля — це годувальниця. Мовою законодавця — це територіальний базис, природний ресурс і основний засіб виробництва [1, ст. 5]. Очевидно, що «земельна» тема не втратить актуальності ніколи. Так само, як не втрачає своєї теоретичної та практичної значимості питання постійного землекористування. Хоча здавалося б, що може бути актуального в усталеному ще з біблійних часів праві постійного землекористування? Особливо на фоні таких нових правових інститутів, як земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, що впевнено ввійшли в наше життя. Однак непоодинокі спори в державі, що виникають навколо права постійного землекористування, свідчать про його вразливість і недостатню урегульованість, а також вказують на необхідність удосконалення його правового регулювання та захисту. Така ситуація загострює та актуалізує проблему особливостей права постійного землекористування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Праву постійного землекористування присвятили свої праці такі вчені, як В. І. Андрейцев, П. Ф. Кулінич, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, Є. О. Платонова, М. В. Шульга та ін. Однак, враховуючи трансформацію інституту постійного землекористування в нинішніх умовах, вважаємо за потрібне дослідити його особливості задля удосконалення правового регулювання.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є розкриття особливостей права постійного користування земельною ділянкою в умовах законодавчої трансформації цього інституту.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Не дивлячись на усталений характер інституту постійного землекористування, його законодавче регулювання на сьогоднішній день недостатнє та потребує удосконалення. Земельний кодекс України (далі — ЗК України) присвячує праву постійного землекористування всього лише одну ст. 92, згідно з якою «право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння

і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку» [1]. Це визначення, на думку відомого фахівця у галузі земельного права В. І. Андрейцева, недосконале, бо «не дає чіткого і повного уявлення про характер цих правовідносин і тим більше про їхній суб'єктний та об'єктний склад» [2, с. 5]. Та все ж, вважаємо, що аналіз ст. 92 ЗК України дає нам можливість зробити певні узагальнення та виділити особливості права постійного землекористування.

Із законодавчого визначення права постійного землекористування можна чітко виокремити його об'єкт, яким є земельна ділянка, що перебуває виключно у державній або комунальній власності та надається користувачу безстроково. Тобто об'єкт права постійного землекористування обмежений і це не випадково. ЗК України визначає категорії земель комунальної і державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність в силу своєї суспільної цінності та цільового призначення [1, ст. 83–84]. Варто відзначити, що в ЗК України чітко окреслені категорії земель, які не можуть передаватись з державної у комунальну власність та навпаки — із комунальної у державну [1, ст. 117].

Особливістю права постійного землекористування є те, що земельна ділянка надається не у власність, а у володіння і користування. Надається безстроково, що, на нашу думку, забезпечує сталість правовідносин у цій сфері. Загалом «це сприяє реалізації ефективного й раціонального землекористування, належного захисту та відновлення земельної ділянки, що не завжди можливе в разі орендного або концесійного землекористування» [3, с. 16]. Припинення цього права можливе лише з підстав, передбачених ст. 141 ЗК України (використання ділянки не за цільовим призначенням, систематична несплата земельного податку, використання способом, що суперечить екологічним вимогам тощо), що є своєрідною гарантією постійного землекористування.

Суб'єкти права постійного землекористування чітко окреслені в ч. 2 ст. 92 ЗК України. Щоправда, порівняно із первісною редакцією кодексу, перелік суб'єктів права постійного землекористування протягом останніх років поступово розширився. Крім традиційних постійних

землекористувачів, в особі підприємств, установ та організацій державної та комунальної власності, додалися й інші. Зокрема: громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»; вищі навчальні заклади незалежно від форми власності; співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб.

Причинами таких змін у суб'єктному складі права постійного користування на землю є: а) бажання уникнути додаткових витрат, пов'язаних із оформленням прав на земельну ділянку; б) необхідністю забезпечення основної діяльності громадських організацій інвалідів, релігійних організацій, товариств залізничного транспорту, вищих навчальних закладів; в) уникнення додаткових витрат, пов'язаних із оплатою користування земельною ділянкою, окрім сплати земельного податку [4, с. 115].

Як бачимо, суб'єктами постійного землекористування тепер є не лише особи публічного права, але й приватного. Отже, право постійного землекористування в аспекті його суб'єктів зазнало трансформації. Чи доцільно розширювати суб'єктний склад цього права? Вважаємо, що таке розширення в контексті адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС є недоцільним, адже право постійного землекористування у порівнянні із правом власності є обмеженим. Тому не дивно, що ЄС розглядає право постійного землекористування лише як державну допомогу, яка «допускається, але в обмежених випадках і для певної виправданої мети» [5, с. 227].

Так званою виправданою метою є цільове використання земельних ділянок, що перебувають у постійному землекористуванні. Наприклад, надаючи це право релігійним організаціям, законодавець у ч. 2 ст. 92 ЗК України зазначає, що здійснюється це виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. Співвласники багатоквартирного будинку набувають його 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.

Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються

земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва [1, ч. 1 ст. 24]. В цьому контексті хочеться звернути увагу на те, що відповідно до Закону України «Про вищу освіту» провадження наукової і науково-технічної діяльності університетами, академіями, інститутами є обов'язковим [8, ч. 1 ст. 65]. Навіть способи реалізації цього положення визначає закон, із-поміж яких — проведення демонстраційних дослідів, у тому числі з використанням земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні вищих навчальних закладів [8, ч. 3 ст. 68]. Закон зобов'язує державу економічно заохочувати підприємства різних форм власності до співпраці з вищими навчальними закладами щодо виконання науково-інноваційних проєктів, підготовки і перепідготовки фахівців з вищою освітою, проведення практики студентів [8, ч. 4 ст. 67]. Насправді, готуючи фахівців у сфері агрономії, механізації, технології переробки продукції тваринництва, важко уявити собі кваліфікованого фахівця без практичних навичок вирощування зернових, обробітку ґрунту, грамотно організованих сівозмін, випасу худоби тощо.

Для права постійного землекористування властиві особливі підстави та порядок його набуття. Адже фактично це право походить від права власності та є делегованим. Тому надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених ст. 122 ЗК України. Тобто для виникнення цього права необхідне волевиявлення власника або уповноважених ним органів.

Важливим є те, що право постійного землекористування виникає з моменту його державної реєстрації [1, ст. 125], яка відповідно до вимог ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7] є обов'язковою. Ніякі інші підстави не можуть бути прийнятними для набуття права постійного користування земельною ділянкою. Варто погодитися, що «державна реєстрація є єдиним доказом існування зареєстрованого права на землю, яке може бути оскаржене лише в судовому порядку» [8, с. 103]. Саме на цьому акцентує увагу Конституційний Суд України у своєму Рішенні від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі про постійне користування земельними ділянками (№ 1–17/2005), відповідно до якого права та обов'язки постійних землекористувачів визначені земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню (не можуть бути звужені) [9].

Права та обов'язки землекористувачів визначені в ст. 95–96 ЗК України та фактично відтворюють ті, якими наділені власники землі. Однак суб'єкти права постійного землекористування не можуть вільно

розпоряджатись земельною ділянкою без згоди власника, тобто продавати, дарувати чи відчужувати її в інший спосіб.

**Висновки.** Аналіз чинного законодавства дає нам можливість виділити такі особливості права постійного землекористування: 1) обмежений об'єктно-суб'єктний склад; 2) існування виключно на основі державної або

комунальної власності; 3) здійснюється шляхом реалізації двох правомочностей — права володіння та користування; 4) безстроковий характер; 5) цільове використання земельних ділянок, що перебувають у постійному землекористуванні; 5) для виникнення цього права необхідні волевиявлення власника або уповноважених ним органів та його державна реєстрація.

### Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. / Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
2. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування / В. І. Андрейцев // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2005. — Вип. 65. — С. 4–8.
3. Кулініч П. Ф. Право постійного землекористування: для кого воно постійне / П. Ф. Кулініч // Юридичний журнал ЮСТІНІАН. — 2005. — № 5. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1717>.
4. Мак Л. Постійне користування землею як субінститут земельного права України / Лілія Мак // Visegrad Journal on Human Rights. — 2016. — № 3. — С. 113–118.
5. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. — К.: Правова єдність, 2009. — 496 с.
6. Платонова Є. О. Особливості правового забезпечення постійного користування земельними ділянками / Є. О. Платонова // Науковий вісник Херсонського державного університету. — 2016. — Вип. 6. — Т. 2. — С. 15–19.
7. Про вищу освіту: Закон України від 1 липня 2014 р. / Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 37–38. — Ст. 2004.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. / Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
9. Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування: Закон України від 23 лютого 2012 р. / Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 49. — с. 553.
10. Гоштинар С. Л. До питання про юридичну природу державної реєстрації прав на землю / С. Л. Гоштинар // Південноукраїнський правничий часопис. — 2015. — № 3. — С. 101–103.
11. Рішення Конституційного суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>.

### References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 r. // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. — 2002. — № 3–4. — St. 27.
2. Andreitsev V. I. Problemy systematyzatsii ta kodyfikatsii zakonodavstva u sferi postiinoho zemlekorystuvannia / V. I. Andreitsev // Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Yurydychni nauky. — 2005. — Vyp. 65. — S. 4–8.
3. Kulinich P. F. Pravo postiinoho zemlekorystuvannia: dlia koho vono postiine [Elektronnyi resurs] / P. F. Kulinich // Yurydychnyi zhurnal YuSTINIAN. — 2005. — № 5. — Rezhym dostupu: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1717>.
4. Mak L. Postiine korystuvannia zemleiu yak subinstytut zemelnogo prava Ukrainy / Liliia Mak // Visegrad Journal on Human Rights. — 2016. — № 3. — S. 113–118.
5. Miroshnychenko A. M. Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnogo kodeksu Ukrainy / A. M. Miroshnychenko, R. I. Marusenko. — K.: Pravova yednist, 2009. — 496 s.
6. Platonova Ye. O. Osoblyvosti pravovoho zabezpechennia postiinoho korystuvannia zemelnymy diliankami / Ye. O. Platonova // Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnogo universytetu. — 2016. — Vyp. 6. — T. 2. — S. 15–19.
7. Pro vyshchu osvitu: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2014 r. / Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. — 2014. — № 37–38. — St. 2004.
8. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 r. / Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. — 2004. — № 51. — St. 553.

9. Pro osoblyvosti utvorennia publicлноho aktsionernoho tovarystva zaliznychnoho transportu zahalnoho korystuvannia: Zakon Ukrainy vid 23 liutoho 2012 r. / Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. — 2012. — № 49. — St. 553.

10. Hoshtynar S. L. Do pytannia pro yurydychnu pryrodu derzhavnoi reiestratsii prav na zemliu / S. L. Hoshpynar // Pivdenoukrainskyi pravnychi chasopys. — 2015. — № 3. — S. 101–103.

11. Rishennia Konstytutsiinoho sudu Ukrainy u spravi za konstytutsiinym podanniam 51 narodnoho deputata Ukrainy shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy (konstytutsiinosti) polozhen statti 92, punktu 6 rozdil X «Perekhidni polozhennia» Zemelnoho kodeksu Ukrainy (sprava pro postiine korystuvannia zemelnymy diliankamy) vid 22 veresnia 2005 r. № 5-rp/2005 [Elektronnyi resurs]. — Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>.