

ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЙОГО ВИДИ

Барабаш А. Г., Кравченко В. Я.

Статтю присвячено дослідженню права постійного землекористування та оренди землі як найбільш поширеним видам користування землею. Розглядається зміст суб'єктивного права землекористування, основою якого є право володіння та право користування земельною ділянкою. Авторки пропонують визначити право користування землею як встановлене законом право землекористувача вилучати корисні властивості землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва.

На підставі проведеного аналізу виділено основні принципи права землекористування, зокрема: залежність права землекористування від права власності на землю; використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням; раціональне використання та ефективна охорона земельних ресурсів; пріоритетність екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів; гарантованість прав на земельні ресурси; поєднання властивостей землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва.

Землекористування як суб'єктивне право поділяється на постійне та орендне. На основі дослідження постійного землекористування визначено основні його властивості: безстроковість; володіння і користування як базові повноваження постійного землекористувача; обмеженість об'єкта постійного землекористування землями державної та комунальної власності; виключність користування земельною ділянкою постійним землекористувачем. Перелік постійних землекористувачів установлений Земельним кодексом України і є вичерпним.

На основі дослідження оренди землі визначено основні її властивості: строковість; володіння і користування як базові повноваження орендаря; платність; право орендаря на часткове розпорядження земельною ділянкою шляхом передачі її в суборенду. Перелік орендарів та орендодавців установлений Законом України «Про оренду землі». Порівняно із суб'єктами постійного землекористування перелік суб'єктів оренди землі є менш конкретизованим і більш широким.

Підсумовуючи дослідження, авторки акцентують увагу на тому, що право постійного та орендного

землекористування мають спільні та відмінні риси, які визначені у висновках даного дослідження.

Ключові слова: землекористування, право постійного землекористування, право орендного землекористування, земельна ділянка, постійний землекористувач, орендар, орендодавець, суборенда.

Barabash A. H., Kravchenko V. Ya. Land use right and its types

The article is dedicated to the study of permanent land use right and land lease as the most common types of land use. The content of the subjective right of land use, the basis of which is the right to own and to use land, is examined. The authors suggest to define the right to use land as the legal right of a landowner to take the advantage of the useful properties of land as a territorial basis, natural resource and the main mode of production.

On the basis of the analysis of the underlying principles of land use right are identified. In particular they are the dependence of the land use right on the right to own the land; the land use for according to the intended purpose; the rational use and the protection of land resources; the priority ranking of ecological safety using land resources; the guarantee of the rights for land resources; the combination of properties of the land as a territorial basis, natural resource and the main mode of production.

The land use as a subjective right is divided into permanent and lease land use. On the basis of the studying the permanent land use its three core purposes are defined: perpetuity; ownership and use as the main powers of a permanent landowner; the limitation of the object of permanent use of state and municipal lands; the exclusivity of land use by a permanent land user. The list of permanent land users is established by the Land Code of Ukraine. The list of permanent users is exhaustive.

On the basis of the study of land lease its core properties: maturity, ownership and use as core powers of a land lessee; payment; the right of a land lessee for a partial land disposal by the way of sublease. The list of lessees and lessors is established by the Law of Ukraine "On land lease". In comparison with the subjects of permanent land use the list of the subjects of land lease is less precise and more extended.

Summing up the study the authors put the emphasis on the fact that the right of permanent and the right

of lease land use have common and distinctive features that are defined in the conclusions of this study.

Key words: *land use, permanent land use right, the right of lease land use, land, permanent land user, lessee, lessor, sublease.*

Постановка проблеми та її актуальність. Незважаючи на закріплення в Конституції України та Земельному кодексі України трьох рівноправних форм власності на землю, можливість набуття фізичними та юридичними особами землі в приватну власність, на певне сприяння з боку держави в набутті фізичними особами землі у власність (безоплатна приватизація, паювання земель), значна частина земель наразі перебуває в користуванні. Під впливом економічних процесів землекористування як правовий інститут та як суб'єктивне право постійно розвивається. Наразі користуватися земельною ділянкою, не набуваючи її у власність, можна на підставі постійного користування, оренди, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію. Найбільш поширеним є користування землею за правом постійного користування та на підставі договору оренди. Зважаючи на соціальну потребу в землекористуванні, значення правового регулювання постійного землекористування та оренди як передумови уникнення конфліктних ситуацій і підтримання правопорядку у сфері земельних відносин, вибрана тема є актуальною для дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правові аспекти постійного землекористування та оренди досліджувались такими вченими, як В.В. Вилегжаніна, Н.В. Ільків, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, О.С. Літошенко, А.М. Мірошніченко, К.О. Настечко, В.В. Носік, В.В. Семчик, М.В. Шульга, Е.С. Юрченко. Проте зазначені вчені не ставили за мету своїх розробок аналіз найбільш поширених видів користування землею з точки зору їхніх спільних рис та відмінностей.

Метою статті є дослідження права постійного та орендного землекористування в порівняльному аспекті. Науковий аналіз особливостей видів землекористування є основою для подальшого вдосконалення їх правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. Право землекористування можна розглядати у двох значеннях - як правовий інститут та як суб'єктивне право. У нашому дослідженні «землекористування» досліджується як суб'єктивне право.

У суб'єктивному розумінні «землекористування» можна визначити як сукупність правомочностей, що виникають із приводу володіння

та користування суб'єктом земельною ділянкою [1]. Землекористування - це суб'єктивне право конкретної особи, яке набувається у встановленому порядку та гарантується державою. Зміст права землекористування складається з двох елементів: права володіння і права користування. О.М. Будяченко визначає, що право володіння земельною ділянкою (*jus possidendi*) надає власнику можливості здійснювати господарське «панування» над земельною ділянкою і поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення її корисних властивостей. Право користування (*jus fruendi*) - це визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення його матеріальних потреб [2, с. 22]. З нашої точки зору, мета користування землею є більш широкою, аніж лише задоволення матеріальних потреб. Користуватися землею можна як територіальним базисом, природним ресурсом чи основним засобом виробництва. Тому право користування землею - це встановлене законом право землекористувача вилучати корисні властивості землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва. Конкретна мета землекористування пов'язується із цільовим призначенням земельної ділянки.

Необхідно зазначити, що право землекористування має за основу фундаментальні конституційні положення, вимоги земельного та цивільного законодавства.

Виділяють такі основні принципи права землекористування:

- залежність права землекористування від права власності на землю;
- використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням;
- раціональне використання та ефективна охорона земельних ресурсів;
- пріоритетність екологічної безпеки під час використання земельних ресурсів;
- гарантованість прав на земельні ресурси;
- поєднання властивостей землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва.

Не всі ці принципи належать лише до права землекористування, більшість із них є загальними та характерними для кожного з інститутів земельного права.

Землекористування як суб'єктивне право поділяється на постійне та орендне. Праву постійного землекористування в Земельному кодексі України (далі - ЗК України) присвячено лише одну

статтю 92, відповідно до якої «право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, без встановлення строку» [3]. З аналізу даної норми можна визначити три ознаки постійного користування земельною ділянкою:

- безстроковість;
- до повноважень постійного землекористувача входить володіння і користування земельною ділянкою;
- об'єктом постійного землекористування є земельні ділянки державної та комунальної власності.

Виникнення права постійного користування земельною ділянкою пов'язане з переходом земельної ділянки від власника до конкретного постійного землекористувача. Такі користувачі, тобто суб'єкти права постійного землекористування, передбачені ч. 2 ст. 92 ЗК України. Зокрема, ними можуть бути: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; громадські організації осіб з інвалідністю України, їхні підприємства (об'єднання), установи та організації; релігійні організації України; публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування; заклади освіти; співвласники багатоквартирного будинку; оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі.

Першу групу суб'єктів можна окреслити як юридичних осіб, що належать до державної та комунальної власності. Юридичною особою відповідно до ст. 80 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) є «організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку» [4].

Другою групою постійних землекористувачів можуть бути громадські організації осіб з інвалідністю, їхні підприємства (об'єднання), установи та організації, які забезпечують створення необхідних умов, що дають можливість особам з інвалідністю реалізовувати права та свободи людини і громадянина та вести повноцінний спосіб життя згідно з індивідуальними можливостями, здібностями та інтересами. Включення цих організацій до суб'єктів права постійного землекористування зумовлено тим, що вони є неприбутковими організаціями та призначені для виконання соціальних функцій. Засади діяльності даних громадських організацій передбачені законами України «Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні» [5] та «Про реабілітацію осіб з інвалідністю в Україні» [6].

Третьою групою постійних землекористувачів виступають релігійні організації України. Відповідно до чинного законодавства статuti, положення релігійних організацій мають бути зареєстровані у встановленому ст. 14 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» [7] порядку. Слід зазначити, що земельна ділянка дається в постійне користування тільки для будівництва та обслуговування культових та інших будівель, які необхідні для діяльності цих організацій.

Четвертою групою суб'єктів - постійних землекористувачів виступає публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» [8].

П'ятою групою є заклади освіти незалежно від форми власності. Їхнє право на постійне землекористування визначається Законами України «Про вищу освіту» [9] та «Про освіту» [10].

Шостою групою суб'єктів постійних землекористувачів є співвласники багатоквартирного будинку. Дані суб'єкти можуть реалізовувати право на постійне землекористування лише після створення юридичної особи - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [11].

Останньою групою суб'єктів постійних землекористувачів відповідно до ЗК України є оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі, діяльність яких регулюється Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання управління майном, що перебуває в державній власності та використовується для забезпечення транспортування природного газу магістральним газопроводом» [12], Законом України «Про трубопровідний транспорт» [13], Законом України «Про управління об'єктами державної власності» [14] та ін.

Об'єктами права постійного землекористування є земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель державної або комунальної власності, перелік яких визначається ст. ст. 83 та 84 ЗК України. Такі ділянки не підлягають передачі у приватну власність через їх особливу цінність і призначені для задоволення публічних інтересів. Публічний інтерес є оціночним поняттям. Публічний інтерес може бути на рівні суспільства загалом або на рівні окремих соціальних груп. Скажімо, діяльність Товариства залізничного транспорту загального користування (у тому числі функціонування залізниць)

має колосальне значення для держави та суспільства. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, отримавши в постійне користування земельну ділянку, задовольняє лише культурно-побутові потреби невеликої групи осіб-власників квартир, які розміщені в цьому будинку. Релігійні організації, набувши в постійне користування земельну ділянку, можуть задовольняти інтереси осіб, які сповідують ту чи іншу релігію.

Охарактеризувавши перелік суб'єктів, які можуть набувати земельні ділянки на праві постійного землекористування, слід відзначити:

- такий перелік є вичерпним;

- постійні землекористувачі набувають землю у *виключне* користування і не мають права розпоряджатися нею.

Земельні ділянки в постійне користування надаються на основі посвідчення цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. Речове право постійного користування земельною ділянкою підлягає державній реєстрації відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15].

Особливим різновидом права користування землею є оренда. Економічна сутність орендних земельних відносин допомагає створити сприятливі умови для здійснення підприємництва, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу та забезпечити стабільні доходи орендодавцям у вигляді орендної плати. Відповідно до ст. 93 ЗК України «право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [3]. Згідно з ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Закон України «Про оренду землі» визначає оренду землі як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [16].

Загальними ознаками оренди землі, які визначають три нормативні акти, є:

- строковість;

- до повноважень орендаря входить володіння і користування земельною ділянкою;

- платність.

Суб'єктами права орендного землекористування є орендодавці та орендарі. Відповідно до ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи; орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради; орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим; орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування; орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, в разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців із дня відкриття спадщини є особа, яка управляє спадщиною.

Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про оренду землі»: орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути: районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, у комунальній або державній власності.

Змістом земельних орендних правовідносин є суб'єктивні права та юридичні обов'язки орендодавця та орендаря, які регулюються Законом України «Про оренду землі» та договором оренди. На наш погляд, важливою складовою частиною змісту оренди є повноваження орендаря щодо суборенди земельної ділянки. Право орендаря передати земельну ділянку в суборенду свідчить про можливість хоча й обмеженого, але розпорядження земельною ділянкою. Згідно зі ст. 8 Закону «Про оренду землі» орендована земельна ділянка

або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмове повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Оренда земель оформлюється договором оренди земельної ділянки. Даний договір є основним документом, що регулює відносини орендаря і орендодавця. Відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір укладається в письмовій формі й за бажанням однієї зі сторін може бути нотаріально посвідчений.

Земельний кодекс України передбачає можливість передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності лише шляхом застосування процедури земельних торгів (ч. 2 ст. 124). Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами якого укладається договір оренди земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу плату за користування ділянкою, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Висновки. Право користування землею - це встановлене законом право землекористувача вилучати корисні властивості землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Постійне землекористування та оренда землі мають такі спільні ознаки: забезпечуються законом; змістом постійного землекористування і оренди землі є володіння і користування земельною ділянкою; об'єктами постійного землекористування і оренди землі є земельні ділянки різного цільового призначення.

Постійне землекористування та оренда землі відрізняються:

- за об'єктами даних відносин. У постійне землекористування передаються лише земельні ділянки державної і комунальної власності, тоді як в оренду можна набути земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності;

- за суб'єктами даних відносин. Закон визнає вичерпний перелік суб'єктів, які можуть набувати землю в постійне користування. Перелік суб'єктів оренди землі є менш конкретизованим і більш широким;

- за наявністю чи відсутністю строку землекористування;

- за формою оплати за користування земельною ділянкою. Постійні землекористувачі сплачують земельний податок. Орендарі сплачують орендну плату;

- за порядком набуття.

Для використання землі на праві постійного землекористування характерним є *виключність*. Набувши земельну ділянку на праві постійного землекористування, землекористувач не має повноважень щодо розпорядження нею на користь третьої особи. Орендар має обмежені повноваження у сфері розпорядження землею, зокрема має право передати землю в суборенду.

Література

1. Земельне право України : підручник / за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. Київ : Істина, 2003. 448 с.
2. Будяченко О.М. Земельне право в схемах : навчальний посібник. Одеса : ОДУВС, 2017. 78 с.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Дата оновлення: 17.03.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n806> (дата звернення: 20.03.2021).
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
5. Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні : Закон України від 21.03.1991 р. № 875-XII. Дата оновлення: 20.12.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/875-12#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
6. Про реабілітацію осіб з інвалідністю в Україні : Закон України від 06.10.2005 р. № 2961-IV. Дата оновлення: 31.12.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2961-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
7. Про свободу совісті та релігійні організації : Закон України від 23.04.1991 р. № 987-XII. Дата оновлення: 31.01.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/987-12#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
8. Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування : Закон України від 23.02.2012 р. № 4442-VI. Дата оновлення: 21.10.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4442-17#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
9. Про вищу освіту : Закон України від 01.07.2014 р. № 1556-VII. Дата оновлення: 26.02.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1556-18#Text> (дата звернення: 20.03.2021).
10. Про освіту : Закон України від 05.09.2017 р. № 2145-VIII. Дата оновлення: 01.01.2021 р. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-19#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

11. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. Дата оновлення: 16.10.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

12. Деякі питання управління майном, що перебуває в державній власності та використовується для забезпечення транспортування природного газу магістральним газопроводом : Постанова Кабінету Міністрів України від 15.11.2019 р. № 942. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/942-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

13. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15.05.1996 р. № 192/96-ВР. Дата оновлення: 16.10.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

14. Про управління об'єктами державної власності : закон України від 21.09.2006 р. № 185-V. Дата оновлення: 22.07.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text (дата звернення: 20.03.2021).

15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 01.12.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

16. Про оренду землі : Закон України від 17.03.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

*Барабаш А. Г.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного,
господарського права та процесу
Національного університету
«Чернігівська політехніка»*

*Кравченко В. Я.,
студентка юридичного факультету
Національного університету
«Чернігівська політехніка»*