

УДК 349.414

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.85.2.27>

ОСОБЛИВОСТІ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ПОСТІЙНИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

Сокол М.В.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Волинського національного університету імені Лесі Українки
ORCID: 0000-0001-6820-3347*

Романюк Я.М.,

*здобувач освіти 6-го курсу
юридичного факультету,
Волинського національного університету імені Лесі Українки
ORCID: 0009-0003-2882-2890*

Сокол М.В., Романюк Я.М. Особливості суб'єктного складу постійних землекористувачів.

Стаття присвячена актуальним питанням правової регламентації відносин щодо набуття на умовах постійного користування земельних ділянок відповідного цільового призначення. Проводиться історичний аналіз безстрокового користування починаючи із 1918 року при передачі селянам поміщицьких земель без викупу. Значна увага присвячена характеристиці Земельного кодексу 1990 року, із висвітленням переліку фізичних та юридичних осіб, яким земельні ділянки надавалися на праві постійного користування.

Детально досліджено судову практику щодо переходу права постійного користування, набутого у встановленому порядку, до 1 січня 2002 року фізичною особою для ведення селянського (фермерського) господарства до фермерського господарства зі статусом юридичної особи, а також перехід такого титульного права до правонаступників в результаті реорганізації не залежно від організаційно-правової форми та виду діяльності.

Висвітлено перелік чітких кроків щодо можливості перереєстрації права постійного користування чи оренди із засновника (члена) фізичної особи на фермерське господарство як юридичну особу. Охарактеризовано види діяльності, які можуть здійснювати постійні землекористувачі на земельних ділянках сільськогосподарського призначення.

За результатами проведеного аналізу нормативно-правової бази та судової практики сформульовано перелік суб'єктів, які на сьогодні можуть мати на праві постійного користування земельні ділянки. Серед них: 1) суб'єкти, які можуть набувати земельні ділянки згідно ч. 2 ст. 92 ЗК України; 2) фізичні особи, які мають земельні ділянки для ведення особистого (підсобного) господарства; 3) фізичні особи, які мають земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства; 4) фермерські господарства, які мають земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства; 5) юридичні особи, перелік яких визначено ст. 7 ЗУ УРСР, якщо вони діють до сьогодні або у випадку реорганізації їх правонаступники, не залежно від організаційно-правової форми та виду діяльності.

Ключові слова: право постійного користування земельними ділянками, фермерські господарства, землекористувачі, цільове призначення земельної ділянки, землі сільськогосподарського призначення.

Sokol M.V., Romaniuk Y.M. Peculiarities of the subjective composition of permanent land users.

The article is devoted to the topical issues of legal regulation of relations regarding the acquisition of land plots of the respective designated purpose on the terms of permanent use. The author conducts a

historical analysis of perpetual usufruct starting from 1918 when landowners transferred land to peasants without redemption. Considerable attention is paid to the characterization of the Land Code of 1990, with a list of individuals and legal entities to whom land plots were granted on the right of permanent use.

The author analyzes in detail the case law on the transfer of the right of permanent use acquired in accordance with the established procedure before January 1, 2002 by an individual for the purpose of running a peasant (farm) to a farm with the status of a legal entity, as well as the transfer of such title to successors as a result of reorganization, regardless of the organizational and legal form and type of activity.

The author identifies a list of clear steps for the possibility of re-registering the right of permanent use or lease from the founder (participant) of an individual to a farm as a legal entity. The author characterizes the types of activities which may be carried out by permanent land users on agricultural land plots.

Based on the results of the analysis of the regulatory framework and case law, the author formulates a list of entities which may currently have the right to permanent use of land plots. Among them: 1) legal entities that may acquire land plots in accordance with Part 2 of Article 92 of the Land Code of Ukraine; 2) individuals who have land plots for personal (subsidiary) farming; 3) individuals who have land plots for peasant (farm) farming; 4) farms that have land plots for running a peasant (farm) economy; 5) legal entities listed in Article 7 of the Land Code of 1990, if they continue their activities, and in case of reorganization – their legal successors, regardless of the organizational and legal form and type of activity.

Key words: right of permanent use of land plots, farms, land users, designated purpose of land plots, agricultural land.

Постановка проблеми. Запровадження права приватної власності та створення нових форм користування землею, таких як: сервітут, емфітевзис та суперфіцій значно обмежили застосування, порівняно із попередніми роками, інституту права постійного користування земельною ділянкою. Така суттєва трансформація та наявні законодавчі прогалини стали підставою неоднакового застосування правових норм та як результат значної кількості земельних спорів.

Особливої уваги заслуговують питання, щодо: необхідність захисту прав постійних землекористувачів, гарантії реалізації набутої ними правосуб'єктності, переоформлення права постійного користування земельною ділянкою отриманою громадянами до 2002 року, порядок державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою фермерським господарством, а також спадкування даного титульного права. Внесені до земельного законодавства зміни у 2023 році не повністю врегульовують виокремлені питання, що зумовлює необхідність подальшого дослідження визначеної наукової проблематики.

Метою статті є дослідження правової долі земельних ділянок наданих у постійне користування громадянам до 2002 року, визначення особливостей державної реєстрації права постійного користування фермерським господарством та механізмів реалізації прав постійних землекористувачів.

Стан напрацювання проблематики. Право постійного землекористування у земельно-правовій доктрині досліджувався у працях провідних представників вітчизняної науки, зокрема, М.Я. Ващишин, Н.В. Ільківа, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко В.В. Носіка та ряду інших вчених. Водночас, у зв'язку із внесеними законодавчими змінами окремі аспекти даного правового інституту потребують додаткового вивчення та аналізу.

Виклад основного матеріалу. Право постійного користування найбільшого свого поширення набуло в період націоналізації усіх земель. У зв'язку із відсутністю права приватної власності на землю та недосконалості орендних відносин (на той час тимчасового землекористування) законодавчо визначена категорія суб'єктів мала можливість використовувати землю лише на підставі права довічного успадкованого володіння та постійного користування.

Вперше право безстрокового землекористування було закріплено 26 грудня 1918 року в Земельному законі про передачу селянам усієї поміщицької землі без викупу, прийнятого Урядом Директорії УНР [1, с. 9], однак на практиці норми земельного законодавства реалізовані не були.

В подальшому право безстрокового користування земельними ділянками засвідчувалося записами зробленими у земельно-шнурових книгах, підставою для цього був Акт “Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців” 1949 року. Такі облікові документи вели усі сільськогосподарські державні, кооперативні організації та установи, де засвідчувалося право землекористування громадян, які проживали у сільській місцевості.

У містах та селищах міського типу записи про надання у безстрокове користування земельної ділянки після її відведення в натурі (на місцевості) здійснювалися в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних рад народних депутатів. Правове регулювання зазначених питань здійснювалося Земельним кодексом УРСР 1970 року [2].

Починаючи із 1990 року земельним законодавством було закріплено новий правовий титул - довічного успадкованого володіння земельними ділянками для введення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів [3]. На підставі зареєстрованого державного акту на землеволодільців поширюються усі права щодо користування землею, а також деякі правомочності власника землі. Зокрема, вони мали право, в окремих випадках, передавати земельну ділянку в тимчасове користування третій особі та у спадщину.

На сьогодні, довічне успадковане володіння не виступає окремою формою використання земельних ділянок громадянами, проте законодавчо зареєстрований державний акт на таке володіння наділяє суб'єктів правом безоплатної приватизації земельної ділянки за "спрощеною процедурою". Підтвердженням цього є постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2019 року у справі № 368/54/17 (№ 14-487ЦС19), яка зводиться до того, що право довічного успадкованого володіння є дійсним, оскільки зі смертю особи дані права не припиняються, згідно ст. 1219 Цивільного кодексу України, а передаються у спадок [4, с. 254].

Право безстрокового користування вперше було замінено на постійне у Земельному кодексі 1990 року. До об'єктів такого користування належали земельні ділянки, які надавалися для введення городництва, випасання худоби та сінокошіння, проте згідно змін внесених до Земельного кодексу у 1992 році право постійного користування змінювалося на короткострокове до 3-х років та довгострокове від 3-х до 25-ти років.

Після внесення ряду змін до нормативно-правових актів у березні 1992 року, було закріплено право постійного користування громадянами України земельними ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства із земель державної власності. Правовстановлюючим документом був державний акт, який видавався сільськими, селищними, міськими та районними радами народних депутатів після відведення у встановленому розмірі земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно Постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц право постійного користування земельною ділянкою, набуто у встановленому порядку до 1 січня 2002 року, не втрачається внаслідок його не переоформлення користувачем, який за ЗК України від 25 жовтня 2001 року не є суб'єктом такого права. Проте, в такому випадку, до уваги потрібно взяти також іншу норму цієї Постанови стосовно права постійного користування земельною ділянкою, наданою фізичній особі для ведення селянського (фермерського) господарства. Таке право, згідно рішення суду, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (зареєструвати) селянське (фермерське) господарство. Тільки у такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець. А у випадку реєстрації селянського (фермерського) господарства чи фермерського господарства з 2003 року, право постійного користування переходить до юридичної особи [5].

За оціночними даними у постійному користуванні фізичних та юридичних осіб (набутого до 01 січня 2002 року), які на сьогодні, згідно зі ст. 92 Земельного кодексу України, не належать до суб'єктів права постійного користування, знаходиться 1,5 млн га сільськогосподарських угідь [6]. Така ситуація є цілком закономірною, адже у 2005 році Конституційний Суд України [7] визнав вимогу встановлену п. 6 розділу X "Перехідних положень" ЗК України щодо переоформлення такими суб'єктами права постійного користування на право власності або право оренди не конституційною, у зв'язку із тим, що зазначений обов'язок не передбачав відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Ситуація, яка склалася із постійними землекористувачами фізичними та приватними юридичними особами, скоріше за все, ближчим часом буде врегульованою, адже у 2023 році прийнято зміни до законодавства, де чітко прописується процедура державної реєстрації прав на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства, у зв'язку із створенням юридичної особи з організаційно-правовою формою фермерське господарство, що проводиться за відповідною

юридичною особою на підставі документів, необхідних для такої реєстрації, передбачених Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, іншими законами України та цим Порядком, виданих на ім'я засновника, члена такого фермерського господарства [8]. Отже, згідно згаданої Постанови фермерські господарства отримують можливість перереєструвати право постійного користування чи оренди із засновника (члена) фізичної особи на фермерське господарство як юридичну особу, яке з 1 січня 2024 року зможе викупити земельну ділянку з розстрочкою платежу до 10 років.

Для реалізації такого права, перш за все, потрібно, присвоїти земельній ділянці кадастровий номер, далі провести збори членів юридичної особи з підписанням протоколу про реєстрацію земельної ділянки за фермерським господарством і в результаті здійснити державну реєстрацію речового права.

На відміну від Земельного кодексу 1990 року, чинний кодифікований акт забезпечує пріоритет суб'єктів саме публічних інтересів, які можуть на праві постійного користування мати земельну ділянку. Так, у ст. 92 ЗК України закріплено виключний перелік осіб до яких належать: а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, 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, статuti (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 законодавства; 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, оператор газосховища та оператор системи передачі; є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі; ж) акціонерне товариство “Національна суспільна телерадіокомпанія України” [2, ст. 92]. Отже, серед приватних юридичних осіб отримати у постійне користування земельну ділянку можуть лише юридичні особи окремих організаційно-правових форм із чітко визначеною сферою та видом діяльності.

Крім того, доречним буде зауважити, що у 2023 році було значно обмежено види діяльності, які можуть здійснювати постійні землекористувачі на земельних ділянках сільськогосподарського призначення. Так, якщо раніше державним та комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям земельні ділянки надавалися для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то на сьогодні мета надання у користування землі сільськогосподарського призначення полягає лише у необхідності будівництва та обслуговування об'єктів нерухомого майна [9].

Якщо ж державне підприємство має намір використовувати земельну ділянку для товарного сільськогосподарського виробництва, то єдиною можливістю, з моменту дії обмежень, є вилучення земельної ділянки із постійного користування іншого державного, комунального підприємства, установи, організації.

Ще однією особливістю суб'єктного складу права постійного користування є набуття такого титульного права тими особами, які не входять до переліку визначеного ч. 2 ст. 92 ЗК України в порядку правонаступництва.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою (в тому числі права постійного користування) передбачені у ст. 141 ЗК України. Однією серед таких підстав є припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, а також релігійних організацій. У даному випадку, законодавець має на увазі припинення діяльності у формі ліквідації. Підтвердженням цього є ч. 3 ст. 24 ЗК України де зазначається, що у разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням.

Проте, якщо формою припинення діяльності є реорганізація, то право постійного користування, набуто у встановленому законом порядку, переходить до правонаступника, оскільки згідно ч. 1 ст. 104 Цивільного кодексу України правонаступник повністю замінює собою попередника

у всьому обсязі прав та обов'язків. Але чи таке право продовжує діяти та не втрачається у випадку, якщо особа не включена до переліку суб'єктів, які можуть набувати на праві постійного користування земельні ділянки. З цього приводу Верховний Суд у постанові від 15. 11.2021 року у справі № 906/620/19 доходить висновку, що право постійного користування земельною ділянкою, набуто у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не припиняється навіть у тому разі, якщо особа, яка за чинним законом не може набути таке право, не здійснить переоформлення цього права в інший правовий титул. Право постійного користування зберігається і є чинним до приведення прав та обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства й переоформлення права постійного користування у право власності чи оренду [10]. А як вже зазначалося раніше жодних обмежень щодо строків переоформлення у законодавстві України не встановлено.

Висновки. Отже, у результаті проведеного дослідження встановлено, що до переліку постійних землекористувачів, на сьогодні, належать: 1) суб'єкти, які можуть набувати земельні ділянки згідно ч. 2 ст. 92 ЗК України; 2) фізичні особи, які мають земельні ділянки для ведення особистого (підсобного) господарства; 3) фізичні особи, які мають земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства; 4) фермерські господарства, які мають земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства; 5) юридичні особи, перелік яких визначено ст. 7 ЗУ УРСР, якщо вони діють до сьогодні або у випадку реорганізації їх правонаступники, не залежно від організаційно-правової форми та виду діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Становлення та розвиток земельного законодавства України у XX – на початку XXI ст. Науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді. За заг. ред. П.Ф. Кулиничя. Київ. 2018. 141 с.
2. Земельний кодекс України: Закон УРСР від 08. 07. 1970 року № 29. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#> (втратив чинність).
3. Земельний кодекс України: Закон УРСР від 18. 12. 1990 року № 561-XII. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/ card/561-12](https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/561-12) (втратив чинність).
4. Сокол М.В. Правові підстави приватизації земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян. *Юридичний вісник*. 2024. № 3. С. 251–257.
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/989/18 (2), (3). Особливості розгляду та вирішення господарськими судами спорів з приводу постійного користування землею. 2003 рік. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/ media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf).
6. Федун А. Право постійного користування землями: між минулим та майбутнім. Agro Portal URL: <https://agroportal.ua/blogs/pravo-postoyannogo-polzovaniya-zemlyami-mezhdu-proshlym-i-budushchim>.
7. 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 22.09.2005 року у справі № 1-17/2005 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>.
8. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації: Постанова Кабінету міністрів України від 02.05.2023 року № 432. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/432-2023-%D0%BF#Text>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27.07.2023 р. № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#n9>.
10. Постанова Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 15.11.2021 року у справі № 906/620/19. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/102298024>.