

16. Правові форми політичної відповідальності: аналіз зарубіжного досвіду та висновки для України: наукова записка / Кресіна І. О. (керівник наук. колект.), Горбатенко В. П., Коваленко А. А., Ходаківський М. Д., Стойко О. М., Кукуруз О. В., Стоєцький С. В. – Київ: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2012. – 100 с.

ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ТА ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПИТАННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ПЕРЕЛІКУ СУБ'ЄКТІВ

Новицький А.М., доктор юридичних наук, професор, професор цивільного права та процесу Університету ДФС України; **Кащук К.Л.**, здобувач вищої освіти Університету ДФС України

***Анотація.** Статтю присвячено питанням удосконалення переліку суб'єктів користування земельною ділянкою. Здійснено аналіз норм Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України, та надано обґрунтовані пропозиції щодо закріплення уточненого кола суб'єктів права постійного користування та права оренди земельними ділянками.*

***Ключові слова:** земельна ділянка, суб'єкти, власник, оренда земельної ділянки, землекористувач.*

***Abstract.** The article is devoted to questions of improvement of the list of subjects of use of the land plot. The analysis of the norms of the Civil Code of Ukraine and the Land Code of Ukraine has been carried out, and the substantiated proposals for securing the specified range of subjects of the right of permanent use and rights of lease by land plots have been provided.*

***Key words:** land, subjects, owner, land lease, land user.*

На сьогодні у законодавчому забезпеченні конституційного права на користування земельною ділянкою та права оренди цієї ділянки є певні проблеми, які потребують вирішення. Серед них, на наш погляд, варто виділити проблеми у праві постійного користування земельними ділянками та проблеми суб'єктивного права оренди земельної ділянки, адже ці права суттєво відрізняються.

Так, хоча власники землі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками, а орендарі – у частині передачі земель в суборенду (за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені, у праві постійного користування земельними ділянками є низка відмінностей. Це, зокрема, наступні: 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 норм Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року [1], на відміну від договірного характеру орендної плати тощо. Про ці та інші особливості у свій час наголошував Конституційний Суд України у справі про постійне користування земельними ділянками від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 [2].

Відповідно до ст. 374 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року [3] (далі – ЦК України) суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Також, згідно 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.

За нормами ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року [4] (далі – ЗК України) право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Відповідно до 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 інвалідів 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 Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» від 23 лютого 2012 року № 4442-VI [5]; 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.

Отже, на сьогодні в ЗК України передбачена формула про те, що у постійне користування земельні ділянки можуть надаватися фактично лише державним та комунальним юридичним особам, за деякими винятками. Але такі юридичні особи самі по собі є об'єктами, відповідно, права державної чи права комунальної власності, про що неодноразово наголошувалось у літературі [6; 7].

Не зрозуміла позиція законодавця, який у ч. 2 ст. 92 ЗК України до суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою включив, зокрема, громадські організації інвалідів України, релігійні організації України, але не включив інші громадські об'єднання. Так, згідно ст. 24 Закону України «Про громадські об'єднання» від 22 березня 2012 року № 4572-VI [8] громадське об'єднання зі статусом юридичної особи для виконання своєї статутної мети (цілей) має право володіти, користуватися і розпоряджатися коштами та іншим майном, яке набуто у законному порядку.

У ч. 2 ст. 92 ЗК України до суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою окремо включено публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування. Але не зрозуміло, чому законодавець окремо виділяє цей суб'єкт. Адже відповідно до Преамбули Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування». 100 відсотків акцій цього товариства належать державі. Отже, це Товариство підпадає під категорію «підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності» (п. «а» ч. 2 ст. 92 ЗК України).

Крім того, не зрозуміло, чому законодавець надає перевагу підприємствам саме залізничного транспорту. Так, Т. М. Гапотченко, дослідивши особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, обґрунтовано прийшла до висновку, що суб'єктами права постійного користування земель дорожнього господарства є структурні підрозділи Державної служби автомобільних доріг України, а суб'єктами права постійного користування земель автомобільного транспорту є державні або комунальні підприємства, організації та установи, які використовують об'єкти нерухомості автомобільного транспорту, що розміщені на відповідних земельних ділянках [9, с. 9].

На наш погляд, подібне можна зазначити і щодо земель інших видів транспорту, тому варто п. «г» ч. 2 та ч. 3 ст. 92 ЗК України виключити.

Також, на наш погляд, до кола суб'єктів, передбачених у ч. 2 ст. 92 ЗК України, варто внести деякі інші громадські об'єднання та невідприємницькі товариства, що не є громадськими об'єднаннями. Так, відповідно до ст. 2 Закону України «Про громадські об'єднання» дія цього Закону не поширюється на суспільні відносини у сфері утворення, реєстрації, діяльності та припинення політичних партій, релігійних організацій, асоціацій органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань та деяких інших суб'єктів.

Чому не можуть бути суб'єктами права постійного користування такі неприбуткові організації, як, наприклад, благодійні організації, кредитні спілки, організації роботодавців та інші?

Перелік цих організацій та об'єднань, на наш погляд, не вичерпний і не може бути вичерпний. Вони можуть бути суб'єктами права постійного користування земельними ділянками, але це повинно бути чітко прописано у законодавчих актах, які регулюють статус цих суб'єктів.

Отже, у ч. 2 ст. 92 ЗК України варто внести зміни, виклавши її в наступній редакції:
«Стаття 92. Право постійного користування земельною ділянкою

1. Право постійного користування земельною ділянкою – це право користування ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) юридичні особи, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські об'єднання, утворені відповідно до Закону України «Про громадські об'єднання»; в) організації осіб з інвалідністю України; г) 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.

3. Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу інших підприємств, установ та організацій, статус яких визначається окремими законами».

Що стосується переліку суб'єктів права оренди земельної ділянки, то згідно ч. 2 ст. 93 ЗК України земельні ділянки можуть передаватися в оренду: 1) громадянам України; 2) юридичним особам України; 3) іноземцям; 4) особам без громадянства; 5) іноземним юридичним особам; 6) міжнародним об'єднанням і організаціям; 7) іноземним державам.

Проблемні питання виникають при наданні права оренди земельної ділянки в Україні міжнародним об'єднанням і організаціям та іноземним державам. Справа у тому, що у ч. 2 ст. 3 ЗК України не визначено, для яких цілей можуть надаватися земельні ділянки в оренду для цих суб'єктів. Між тим, практика показує, що це може бути і використанням оренди земельної ділянки для дислокації іноземних військових баз. А згідно з нормами Конституції України на території України не допускається розташування іноземних військових баз (ст. 17), а використання існуючих військових баз на території України для тимчасового перебування іноземних військових формувань можливе на умовах оренди в порядку, визначеному міжнародними договорами України, ратифікованими Верховною Радою України (п. 14 розділу XV «Перехідні положення»).

Отже, у ч. 2 ст. 93 ЗК України також варто внести зміни, виклавши її в наступній редакції: «2. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам. Міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам земельні ділянки можуть передаватися в оренду в порядку, визначеному міжнародними договорами України, ратифікованими Верховною Радою України».

На наш погляд, закріплення саме такого кола суб'єктів права постійного користування та права оренди земельними ділянками за нормами ЗК України виглядає достатньо логічним і, крім того, буде кроком до завершення періоду приватизації земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, № 15-16. – Ст. 112.
2. 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 року № 5-рп/2005 // Вісник Конституційного Суду України. – 2005. – № 5. – С. 14-25.

3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
5. Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування: Закон України від 23 лютого 2012 року № 4442-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 49. – Ст. 553.
6. Бердников Є. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України / Є. Бердников, П. Пастушенко // Право України. – 2004. – № 2. – С. 59-66.
7. Кулинич П. Ф. Право постійного землекористування: для кого воно постійне [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 5 (35). – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1717>.
8. Про громадські об'єднання: Закон України від 22 березня 2012 року № 4572-VI // Офіційний вісник України. – 2012. – № 30. – Ст. 1097.
9. Гапотченко Т. М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Т. М. Гапотченко; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2007. – 20 с.

LAND LAW: IS IT PUBLIC OR PRIVATE?

Sydor Victoria D., Doctor of Law, Professor, Chernivtsy Law Institute of National University «Odessa Law Academy» Head of Department of Civil Law Disciplines

Сидор В.Д. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО: ПУБЛІЧНЕ ЧИ ПРИВАТНЕ?

***Анотація.** Метою даної публікації є дослідження характеру співвідношення приватних та публічних основ земельного права. Встановлено, що приватна складова має місце у відносинах власності на землю та землекористування, при укладанні договорів із земельними ділянками. Публічний аспект земельного права реалізується у відносинах державного управління земельними ресурсами. Досліджується рівень державного втручання в процес формування ринку землі. Доводиться, що основне завдання земельного законодавства у вітчизняній правовій системі полягає в правовому забезпеченні балансу приватних і публічних інтересів у використанні землі, який досягається закріпленням сукупності взаємозв'язаних правових механізмів впливу на різні види суспільних земельних відносин.*

***Ключові слова:** земельне право, публічне право, приватне право, земельні відносини, земельне законодавство, ринок землі, державне регулювання.*

***Summary Sydor V.D. Land law: is it public or private?** The purpose of this publication is to study the nature of the relationship between private and public foundations of land law. It is established that a private component takes place in the relations of ownership of land and land use, the conclusion of contracts with land plots. Public aspect of land law is implemented in the relations of state management of land resources. The level of state interference in the process of forming the land market is studied. The main task of land legislation in the domestic legal system is to legalize the balance of private and public interests in the use of land, which is achieved by consolidating a set of interrelated legal mechanisms of influence on various types of public land relations.*

***Keywords:** land law, public law, private law, land relations, land legislation, land market, state regulation.*

Science of land law is going through a difficult period, associated with changes in the principle value of public and private interest in the regulation of land relations. In present conditions of Ukraine's legal system sharpened debate on the division of law to the appropriate field, distinguishing public law and private-law institutions. One of the effective steps of improvement of legislation is the optimization of private and public law principles in establishing the mechanism of regulation.

Publicly-law type of regulation is characterized by the fact that in the areas of public law in the first place are obligations of participants of public relations in its various forms (prohibitions, regulations, etc.). By the nature of norms and orientation influence public law is mainly imperative, and the main result of his influence should be strict implementation of the participants of public relations requirements contained in the law.