

**РОЗДІЛ 6**  
**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;**  
**ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 349.412.2

**ЩОДО ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ**  
**ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**  
**FOR RENEWAL AND TERMINATION**  
**OF RIGHT OF PERMANENT USE OF LAND PLOTS**

Рибачек В.К.,

кандидат юридичних наук,

*доцент кафедри соціально-гуманітарних та правових дисциплін  
 Київського інституту інтелектуальної власності та права  
 Національного університету «Одеська юридична академія»*

Яковенко І.К.,

студентка III курсу факультету кримінальної юстиції

*Київського інституту інтелектуальної власності та права  
 Національного університету «Одеська юридична академія»*

Проведено аналіз правового регулювання щодо переоформлення та припинення права постійного користування земельними ділянками у разі придбання об'єктів нерухомості (будівлі або споруди), які розташовані на таких земельних ділянках. Вказано на прогалини в земельному законодавстві, які нині існують із питання набуття прав на земельну ділянку за умови придбання об'єктів нерухомості (будівель або споруд), що розміщені на них.

**Ключові слова:** земельна ділянка, будівлі, споруди, право постійного користування, право власності, право оренди, набувач, суб'єкт господарювання.

Анализ правового регулирования, касающийся переоформления та прекращения права постоянного пользования землей в случае приобретения недвижимого имущества (зданий или сооружений), расположенных на земельных участках, выделенных в постоянное пользование. Отмечены пробелы в действующем законодательстве по вопросу перехода прав на участки, отданные в постоянное пользование, в случае приобретения прав на здание или сооружение.

**Ключевые слова:** земельный участок, здание, сооружение, право постоянного пользования, собственности, аренды, участник, сущность.

The analysis of the legal regulation concerning the renewal and termination of right of permanent use of land in the case of purchase of immovable property (House, buildings or structures) located on land plots provided in permanent use. Noted the gaps in the current legislation on the issue of transition of rights to land plots provided in permanent use in the case of the acquisition of the rights to the dwelling house, building or construction.

**Key words:** land, dwelling house, building or structure, right of permanent use, ownership, lease, grantee, entity.

**Постановка проблеми.** Внаслідок реформування земельних відносин виникла низка питань, пов'язаних із переоформленням прав на земельні ділянки у разі набуття права власності чи оренди на об'єкти нерухомості, розміщені на таких земельних ділянках, що потребує законодавчого врегулювання.

**Стан опрацювання.** Теоретичною та практичною основою для написання цієї статті слугували праці таких вчених-правознавців, як Скакун, Семчик, Підпригора, Малишева, Носик та ін.

**Метою статті** є з'ясування прогалин, які існують у чинному законодавстві з питання переоформлення права постійного користування на земельні ділянки, у разі набуття права власності на об'єкти нерухомості, що на них розміщені.

**Виклад основного матеріалу.** Тема права постійного користування землею в Україні є досить актуальною, оскільки під час розгляду питань, які стосуються користування земельними ділянками, виникають складнощі, пов'язані з прогалинами в земельному законодавстві, а саме: неузгодженість між старим і новим законодавством, суперечливість статей нормативних актів, неврегульованість питань щодо права користування землею. У зв'язку з цим виникають непорозуміння між органами місцевого самоврядування чи державної влади (розпорядниками землі) та суб'єктами господарювання,

які використовують земельні ділянки на праві постійного користування. Зокрема, спори стосуються визнання необгрунтованими рішень органів місцевого самоврядування та виконавчої влади в частині зобов'язань суб'єктів господарювання укладати договори оренди земельних ділянок, які перебувають на праві фактичному користуванні (на підставі Державних актів на право постійного користування землею). Державні органи та органи місцевого самоврядування зважають не тільки на те, що право постійного користування у підприємств, установ, організацій припинилося з уведенням у дію 01.01.2002 р. ст. 92 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ). Однією з причин щодо припинення права постійного користування земельними ділянками органами місцевого самоврядування та державними органами є відчуження одного (або кількох) об'єктів (будівель, споруд), розташованих на земельних ділянках, які на праві постійного користування належать суб'єкту господарювання. Варто зазначити, що у деяких виданих суб'єктам господарювання Державних актах на право постійного користування вказано кілька земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що належать їм на праві приватної власності. Як врегулювати цю проблему в правовому полі?

Так, право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ді-

лянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Право 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 й 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 публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;

г) вищі навчальні заклади незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку з метою обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (ст. 92 ЗКУ) [1].

Згідно з п. 6 Перехідних положень чинного ЗКУ, громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, мають до 1 січня 2008 р. переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Але суб'єкти господарювання відмовляються від переоформлення права постійного користування землею, посилаючись на рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005.

Абзацом 11 п. 5.3 рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005 зазначено, що ст. 92 Земельного кодексу України не обмежує і не скасовує право постійного користування земельними ділянками, набуте в установленому законодавством порядку станом на 1 січня 2002 р. до його переоформлення [2].

Тобто вищезгаданим Рішенням Конституційного Суду України положення п. 6 ЗКУ визнано неконституційним та скасовано в частині зобов'язання переоформлення права постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди.

Враховуючи наведене, підстави (зобов'язання) щодо переоформлення державного акта на право постійного користування земельною ділянкою на право оренди, якщо не змінювалась організаційно правова форма суб'єкта господарювання, відсутні.

Але, на нашу думку, це стосується суб'єктів господарювання, яким на праві постійного користування належить лише одна земельна ділянка, що вказана в Державному акті на праві постійного користування землею.

Чи залишається чинним державний акт на право постійного користування землею, якщо один (кілька) об'єктів нерухомого майна суб'єктом господарювання були відчужені? Як оформити право на землю суб'єктам господарювання, які придбали у власність нерухоме майно?

Ч. 2 ст. 120 ЗКУ свідчить: «Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача».

Варто зазначити, що ЗКУ передбачає припинення права постійного користування землею, зокрема, в разі добровільної відмови від права постійного користування земельною ділянкою (ст. 142) та шляхом вилучення

земельної ділянки, порядок якого встановлений ст. 149 ЗКУ.

П. е) ст. 141 ЗКУ визначено, що підставами припинення права користування земельною ділянкою є набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці [1].

Тобто право постійного користування земельними ділянками суб'єкта господарювання припиняється, у зв'язку з відчуженням нерухомого майна, а суб'єкти господарювання, які стали власниками цього майна, мають право оформити право на земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти. Оскільки суб'єкти господарювання не належать до переліку суб'єктів господарювання, вказаних у ст. 92 ЗКУ, вони мають право переоформити земельні ділянки на праві власності (вкупити земельні ділянки) або праві оренди.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду регламентується ст. 124 ЗКУ. «Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею» [ст. 123 ЗКУ].

Варто звернути увагу, якщо межі та цільове призначення земельної ділянки не змінилися, то оформити право на неї можна через технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Тобто для оформлення права на земельну ділянку суб'єкту господарювання, який придбав нерухоме майно, необхідна згода землекористувача, засвідчена нотаріально.

У разі, якщо попередній землекористувач такої згоди йому не дасть, звертаючи увагу на те, що земельні ділянки, відповідно до державного акта на право постійного користування, перебувають у його користуванні, то розпорядник землі, посилаючись на ст. 123 ЗКУ, може відмовити суб'єкту господарювання, який придбав нерухоме майно, у передачі в користування земельної ділянки.

Отже, право на земельну ділянку суб'єкту господарювання перейшло у зв'язку з придбанням у власність нерухомого майна (п. 2 ст. 120 ЗКУ), а оформити це право він не може? Виникає деякий парадокс у оформленні права на землю.

У такому разі, у суб'єктів господарювання, які придбали у власність нерухоме майно, є право звернутися до суду щодо визнання права оренди на земельні ділянки та оформлення цього права без згоди землекористувача. Рішення суду, в такому разі, обов'язкове для виконання для розпорядника землі.

Далі постає питання щодо чинності державного акта на право постійного користування землею, якщо деякі об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) відчужені суб'єктом господарювання і власники цих будівель (припустимо, за рішенням суду) оформили право оренди землі (уклали та зареєстрували в установленому законом по-

рядку договори оренди землі). Як землекористувач, який відчужив майно, має сплачувати податок на землю: на всі об'єкти, що вказані в державному акті на право постійного користування, чи тільки ті, які залишились після відчуження?

Якщо суб'єкт господарювання відповідно до державного акта на право постійного користування землею буде сплачувати податок на всі об'єкти оподаткування (земельні ділянки), і, в свою чергу, суб'єкти господарювання, яким на праві оренди належать земельні ділянки, будуть також сплачувати орендну плату за користування землею, буде проводитись подвійне оподаткування землі. Тобто на одну і ту саму земельну ділянку може бути сплачений і податок на землю, і орендна плата за користування землею, що законодавством не передбачено.

**Висновки.** Враховуючи викладене, доходимо висновку, що під час оформлення права на земельну ділянку, у разі придбання суб'єктом господарювання нерухомого майна, враховуючи ч. 2 ст. 120, та п. е) ст. 141 ЗКУ, не потрібна згода землекористувача. Ст. 123 ЗКУ необхідно переглянути та доопрацювати в частині надання згоди

землекористувача тільки у разі передачі іншому суб'єкту господарювання земельної ділянки, на якій відсутні об'єкти нерухомості. Також необхідно законодавчо врегулювати питання чинності державного акта на право постійного користування землею, в разі відчуження землекористувачем об'єкта (об'єктів) нерухомого майна іншому суб'єкту господарювання, враховуючи перехід права користування землею. Такий державний акт втрачає цілісність і не може бути чинний.

Також варто врахувати і той факт, що у разі оформлення права постійного користування землею на право оренди значно зросте наповнення бюджету України (зокрема і місцевих бюджетів), адже сума сплати податку за користування землею та сума орендної плати значно відрізняються.

Таким чином, в умовах реформування земельних відносин в Україні розпорядникам землі необхідно ініціювати врегулювання порушеного питання, а законотворцям – чітко впорядкувати норми земельного законодавства, зокрема й узгодити статті Земельного кодексу України.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-пн/2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>.

УДК 349.42

## ПРАВОВІ УМОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ СІЛЬСЬКОГО ЗЕЛЕНОГО ТУРИЗМУ

### LEGAL CONDITIONS FOR ACTIVITIES IN THE FIELD OF RURAL GREEN TOURISM

Тусва О.М.,

*кандидат юридичних наук,*

*доцент кафедри земельного та аграрного права*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

У статті досліджуються проблемні питання правового регулювання сільського зеленого туризму. Визначаються правові умови забезпечення діяльності у цій сфері. Обґрунтовано необхідність удосконалення чинного законодавства щодо стандартизації та сертифікації послуг у сфері сільського зеленого туризму.

**Ключові слова:** сільський зелений туризм, агротуристична діяльність, сертифікація послуг сільського зеленого туризму, стандартизація послуг сільського зеленого туризму, особисті селянські господарства.

В статье исследуются проблемные вопросы правового регулирования сельского зеленого туризма. Определяются правовые условия обеспечения деятельности в этой сфере. Обоснована необходимость усовершенствования действующего законодательства относительно стандартизации и сертификации услуг в сфере сельского зеленого туризма.

**Ключевые слова:** сельский зеленый туризм, агротуристическая деятельность, сертификация услуг сельского зеленого туризма, стандартизация услуг сельского зеленого туризма, личные крестьянские хозяйства.

The article deals with the problems of legal regulation of rural green tourism. It gives the determination of legal conditions for the ensuring of activities in this area. The necessity of improving the current legislation on standardization and certification services in rural green tourism.

**Key words:** rural green tourism, agritourism activity, certification of rural green tourism services, standardization of rural green tourism services, private farms.

**Постановка проблеми.** Одним із пріоритетних напрямів розвитку аграрного сектору економіки України у цілому та сільських територій зокрема є піднесення функціонування сільського зеленого туризму. Проте необхідно зазначити, що належні умови для повної реалізації даної діяльності сьогодні в Україні не забезпечені. Основною проблемою, яка уповільнює його розвиток є недосконалість нормативно-правового забезпечення такого виду діяльності. Саме тому дослідження правових умов забезпечення діяльності у вказаній сфері є актуаль-

ним завданням аграрно-правової науки і потребує поглибленого аналізу.

**Ступінь розробленості проблеми.** Теоретичні аспекти сутності і значення сільського зеленого туризму стали предметом наукових досліджень таких вчених-економістів, як І.В. Литвин, М.Й. Рутинський, Т.А. Пінчук, фахівців у галузі туризму, як В.І. Биркович, В.Р. Кіфяк. Правові аспекти забезпечення діяльності у вказаній сфері досліджувалися у працях Ю.В. Вишневської, О.В. Гафурової, О.В. Кафарського, Н.В. Черкаської, О.І. Шейкіна та ін.