**Лекція 2. Право землекористування: поняття, сутність**

Право землекористування можна розглядати в двох аспектах. В об’єктивному ‒ право землекористування є самостійним правовим інститутом. Даний інститут є похідним від інституту права власності на землю. Основою інституту права землекористування є правові норми Глави 15 ЗК України.

У суб’єктивному аспекті право землекористування є самостійним правовим титулом, який дозволяє фізичним і юридичним особам володіти і користуватися земельною ділянкою, а також здійснювати обмежене розпорядження земельною ділянкою або її частиною (шляхом передачі її в суборенду).

Використання земельних ділянок землекористувачами є платним. Так, постійні землекористувачі сплачують земельний податок, орендарі – орендну плату.

Суб’єктами права землекористування є широке коло юридичних і фізичних осіб. Вид землекористування залежить від виду його суб’єкта. Відповідно до ст. 125 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

**Види (класифікація) права землекористування**

Право землекористування можна класифікувати за відповідними підставами на окремі види.

Зокрема за цільовим призначенням земельної ділянки, яка використовується, вирізняють сільськогосподарське та несільськогосподарське землекористування.

За суб’єктами землекористування виокремлюють: право землекористування громадян України, іноземних громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб.

За відношенням до права власності існує первинне (оренда) та вторинне (суборенда) землекористування.

За платністю право землекористування може бути платним та безоплатним.

За строками землекористування поділяється на постійне землекористування та тимчасове (оренду) земельних ділянок.

Право постійного землекористування є одним із речових прав на землю, для якого характерний специфічний суб’єктно-об’єктний склад. Відповідно до ст. 92 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 ст. 93 ЗК України, ст. 1 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. право оренди земельної ділянки ‒ це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до ст. 94 ЗК України для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки в порядку, встановленому ЗК України.

Чинним земельним законодавством передбачені також наступні права: право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (Глава 16-1 ЗК); право на сервітутне землекористування (Глава 16 ЗК).

**Суб’єкти права постійного землекористування**

Для права постійного землекористування як одного із речових прав на землю характерне специфічне коло суб’єктів.

Згідно зі ст. 92 ЗК України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають виключно: 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, статути (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 публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4442-17); ґ) 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.

За сучасних умов інститут права постійного землекористування зазнав істотних змін. З 1 січня 2002 р. виключно зазначені у ст. 92 ЗК України суб’єкти мають право набувати у постійне користування земельні ділянки. Громадяни та приватні юридичні особи з 1 січня 2002 р. не мають такого права. Водночас ЗК України в ред. від 13 березня 1992 р. до суб’єктів права постійного землекористування відносив і громадян України, і підприємства, засновані на приватній власності. Вони зберігають своє право постійного землекористування, але їм слід поступово здійснювати його переоформлення на право власності або право оренди, оскільки у ст. 92 ЗК України серед суб’єктів права постійного землекористування їх не зазначено. Раніше діяв п. 6 Перехідних положень ЗК України, згідно з яким громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них до певного строку. Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. п. 6 Перехідних положень ЗК України було визнано неконституційним без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення через відсутність встановленого порядку переоформлення права власності або оренди та унеможливлення безоплатного проведення робіт із землеустрою і виготовлення технічних матеріалів та документів для переоформлення права постійного користування земельною ділянкою на право власності або оренди в строки, визначені Кодексом (тобто п. 6 Перехідних положень ЗК України щодо переоформлення права постійного землекористування втратив чинність).

**Об’єкти права постійного землекористування**

Відповідно до ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою ‒ це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Отже, об’єктами права постійного землекористування є земельні ділянки, які надаються у постійне користування із земель відповідних категорій та перебувають у державній або комунальній власності. Більшість земель, які надаються у постійне користування, не можуть передаватися у приватну власність через їх особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну, історико-культурну та іншу цінність.

Земельні ділянки окремих категорій можуть надаватися у постійне користування лише окремим, зазначеним у законодавстві суб’єктам. Так, земельні ділянки водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування: а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо; б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури (ст. 59 ЗК).

Земельні ділянки лісогосподарського призначення надаються у постійне користування спеціалізованим державним та комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи (ст. 17 ЛК).

**Виникнення права постійного землекористування**

Стаття 123 ЗК України містить порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування. Так, надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об’єднання). Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації з землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених 122 ЗК України, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

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 ст. 122 ЗК України, 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).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання орган державної влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов’язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом ‒ після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються: затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності); надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Відповідно до ст. 125 ЗК України право постійного користування виникає з моменту державної реєстрації такого права в порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р.

**Припинення права постійного землекористування**

Припинення права постійного користування земельними ділянками здійснюється на підставах, передбачених ст. 141 ЗК України, та в порядку, встановленому законом.

Стаття 141 ЗК України закріплює підстави припинення права користування земельною ділянкою. Однією з них є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою. Відповідно до ст. 142 ЗК України добровільна відмова від права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Наступною підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою є використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам.

Підставами припинення права постійного користування земельними ділянками є і наступні: вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Припинення права постійного землекористування підлягає відображенню у Державному реєстрі прав.