

Роз'яснення Рішення Конституційного Суду України про постійне користування земельними ділянками (за 06.09.2006)

*Серій Хропот, к.т.н.,
доц.каф. кадастру територій
НУ «Львівська Політехніка»,
тренер-експерт ЗУРНЦ з земельних питань*

22 вересня 2005 р. Конституційний Суд України прийняв рішення у справі про постійне користування земельними ділянками (далі Рішення). Згідно Рішення визнані неконституційними положення:

а) п.6 Перехідних положень Земельного кодексу України (ЗКУ) в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення;

б) п.6 Постанови ВРУ "Про земельну реформу" від 18.12.1990 р. в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею (01.01.2008 р.) раніше наданого їм права користування земельною ділянкою.

Відповідно, зазначені вище норми законодавства втрачають чинність з дня ухвалення Рішення, як такі, що не відповідають Конституції України, тобто є неконституційними. Після оприлюднення Рішення (www.rada.gov.ua) до мене зверталися як представники органів місцевого самоврядування так і пересічні громадяни з проханням прокоментувати його зміст.

Аналіз змісту Рішення дає підстави зробити наступні висновки:

1. Рішення не змінює суб'єктний склад права постійного користування (п.2 ст.92 ЗКУ), як і не змінює зміст права постійного користування земельною ділянкою. Суб'єкти права постійного користування земельною ділянкою мають право володіти і користуватися земельною ділянкою на постійній основі, без встановлення строку, але земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності. Зі змісту Рішення випливає, що землекористувачі, які набули права постійного користування земельною ділянкою на підставі норм ЗКУ в редакції від 13.03.1992 р., але на сьогодні є поза рамками кола суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою (п.2 ст.92 чинного ЗКУ), мають право використовувати надані їм земельні ділянки на праві постійного користування до того часу, поки не буде розроблене законодавче, організаційне та фінансове забезпечення щодо переоформлення права постійного користування на право власності або право оренди.

Тобто, суб'єкти права постійного користування земельною ділянкою мають бути приведені у відповідність до вимог (п.2 ст.92 ЗКУ), проте попередньо мають бути розроблені і законодавчо затверджені процедурні моменти, включаючи і питання фінансового забезпечення. Не виключений також варіант внесення змін і доповнень до п.2 ст.92 ЗКУ, суть котрих має зводитися до розширення суб'єктного складу права постійного користування земельною ділянкою до меж, що охоплюватимуть всіх землекористувачів, які використовують на законних підставах земельні ділянки на праві постійного користування.

2. Чинне земельне законодавство не дає жодних підстав довільно трактувати зміст ст.92 ЗКУ. Як незаконні необхідно розцінювати рішення органів влади щодо надання земельних ділянок на праві постійного користування тим суб'єктам, що виходять за рамки п.2 ст.92 ЗКУ (включаючи і скасування договору оренди земельної ділянки та поновлення права постійного користування земельною ділянкою тому землекористувачу, що вже перейшов на орендні відносини).

3. Чинне цивільне законодавство містить особливий інститут права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права

користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). До ЗКУ готуються відповідні зміни і доповнення. Проте інститут права постійного користування земельною ділянкою характеризується притаманними тільки йому особливостями і його не можна ототожнювати ні з емфітевзисом ні з суперфіцієм.

4. Дія п.6 Постанови ВРУ від 19.12.90 р. поширюється на тих осіб, котрим на законних підставах було надано земельну ділянку у користування до набрання чинності Земельного кодексу Української РСР (15 березня 1991 р.). Тобто – це правовідносини, що виникли між землекористувачами і органами влади неіснуючої нині держави. Зазначена категорія землекористувачів використовує земельні ділянки, як правило, без жодних право встановлювальних документів на земельну ділянку. Проте, за наявності рішення органів влади попередніх років (до 15.03.91 р.) про надання земельної ділянки, такий землекористувач, згідно Рішення, має право безстроково використовувати земельну ділянку на законних підставах.

5. Ні землекористувачі, що підпадають під дію п.6 Постанови ВРУ від 18.12.90 р., ні суб'єкти права постійного користування земельною ділянкою не можуть набути права власності на земельну ділянку інакше, ніж це визначено чинним ЗКУ (включаючи і норми безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України). Особа, що набула право власності на земельну ділянку (ст.125 ЗКУ) має право володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд. В той же час, землекористувач лише володіє і користується наданою йому земельною ділянкою, а отже він позбавлений права відчужувати земельну ділянку чи укласти інші цивільно-правові угоди (міна, дарування, спадкування, застава, тощо).

6. Кожний землекористувач вправі самостійно визначатися чи продовжувати йому використовувати земельну ділянку на праві користування, чи оформити право приватної власності на земельну ділянку. Згідно Рішення, час для роздумів не обмежений.