

УДК 349:711

ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ПРАКТИКИ ЗАСТОСУВАННЯ

Володимир Федорович

Львівський національний університет імені Івана Франка,

вул. Університетська, 1, Львів, Україна, 79000,

e-mail: trudagrek@ukr.net

ORCID ID: 0000-0002-4838-1645

Охарактеризовано право постійного користування земельними ділянками в Україні як одну з основних правових форм використання земель. Наголошено, що законодавче закріплення сучасних, ринкових прав на землю не призвело до повної відмови від усіх радянських форм землекористування, в т. ч. від права постійного користування земельними ділянками. З'ясовано генезу правового регулювання використання земельних ділянок на праві постійного користування в українському земельному законодавстві, на основі чого зроблено висновок про тенденцію до скасування інституту права постійного землекористування у чинному земельному законодавстві.

Визначено основні переваги й недоліки права постійного користування земельними ділянками як правової форми використання земель в Україні. Встановлено, що такі його переваги перед іншими правовими формами землекористування, як безстроковість, безоплатність набуття та деякі інші, і обумовлюють його тривалу «живучість» у земельному законодавстві України. Наголошено, що найсуттєвішим недоліком права постійного користування земельними ділянками є відсутність у суб'єктів такого права можливості розпорядитися земельними ділянками.

Обґрунтовано пропозицію скасувати інститут права постійного користування земельними ділянками, замінивши його на право оперативного управління чи господарського відання. Проаналізовано законопроект про скасування інституту права постійного землекористування, визначено його основний зміст, позитивні та негативні сторони.

Зроблено висновок про те, що заміна права постійного користування земельними ділянками іншими титулами землекористування дасть можливість більш ефективно використовувати землю суб'єктами господарювання, вирішити інші проблеми у сфері використання земель на праві постійного користування ними.

Ключові слова: земельна ділянка, Земельний кодекс України, право постійного користування.

DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/vla.2022.75.129>

Одним із основних досягнень земельної реформи в Україні є розвиток різноманітних форм власності та користування землями. Відхід від принципу монополії державної власності на землі допоміг перейти до плюралізму форм ведення господарської діяльності у сільському господарстві – пріоритетної ланки економіки України у сучасний період.

Однак законодавче закріплення передових, ринкових прав на землі не призвело до повної відмови від усіх радянських форм використання земель. Окремі з них продовжують функціонувати у сучасній системі землевикористання в Україні, хоча й у зміненому чи обмеженому вигляді. Передусім це стосується права

постійного користування земельними ділянками, яке було домінуючим у сфері радянського землекористування.

Сучасне земельне законодавство України у системі прав на землі залишає поки що й право постійного землекористування, хоч і в дещо урізаному вигляді. Використання такого «неринкового» права у період розвитку ринкових відносин у сфері землекористування пояснюється здебільшого його перехідним характером, необхідністю уникнення «юридичного колапсу» у правовому регулюванні земельних відносин [7, с. 46].

Проте практичне застосування такої дещо рудиментарної форми використання земель часто конфліктує із більш сучасними правовими формами землекористування. Існують суперечності на законодавчому рівні, складною й неоднозначною є практика застосування права постійного користування земельними ділянками, особливо у сфері вирішення земельних спорів. Усе це диктує необхідність детальних наукових досліджень зазначених питань для формулювання пропозицій щодо вдосконалення земельного законодавства України у сфері прав на землю.

Метою цієї статті є з'ясування основних правових ознак права постійного користування земельними ділянками, його особливостей; аналіз судової практики щодо вирішення спорів у сфері постійного землекористування; вироблення рекомендацій із вдосконалення чинного законодавства у зазначеній сфері.

Чинним Земельним кодексом України (надалі – ЗК) право постійного користування земельною ділянкою визначається як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92) [6].

Земельне законодавство УРСР у системі прав на землю фізичних та юридичних осіб відводило праву постійного землекористування пріоритетне місце, що було обумовлено пануванням виключної власності держави на землю. ЗК УРСР від 8 липня 1970 року проголошував, що земля в Українській РСР надавалася у користування (ст. 13), яке могло бути безстроковим (постійним) або тимчасовим (ст. 15) [3]. Інститут постійного землекористування у радянський період мав чітко виражений публічно-правовий характер.

Останній «радянський» ЗК від 18 грудня 1990 року залишив інститут постійного користування земельними ділянками незмінним [4]. Однак у ньому було зроблено перший крок до роздержавлення земель – з'явився інститут довічного успадкованого землеволодіння. Право довічного успадкованого володіння землею могло належати тільки громадянам УРСР і виникало у порядку відведення з наступною видачею державного акту та реєстрацією у місцевих органах влади.

Нова редакція ЗК України від 13 березня 1992 року [5], запровадивши право приватної власності на землю, теж майже не змінила інститут постійного користування земельними ділянками. При цьому постійні землекористувачі – громадяни України, отримали можливість безоплатно приватизувати земельні ділянки, які перебували у їх постійному користуванні.

Процеси приватизації та паювання земель, які відбувалися в Україні переважно протягом 1990-х років, поступово призвели до втрати значення постійного користування земельними ділянками для фізичних та юридичних осіб. Особливо це стосувалося використання земель в аграрному секторі, де майже всі використовувані землі через передачу їх у колективну власність з наступним паюванням перейшли безоплатно у приватну власність.

Фактично були створені умови для відмови від інституту постійного землекористування і заміни його ринковими формами землекористування – правом власності чи оренди. Однак, хоч в урізаному вигляді, але право постійного користування

було залишено у чинному ЗК. Законодавець при цьому очевидно керувався тим, що повна відміна права постійного землекористування, яке зачіпає інтереси мільйонів людей, неможлива. Ну і не можна було не враховувати той факт, що перехід до інших форм землекористування потребував би значних затрат (кошти на викуп земельних ділянок чи для виплати орендної плати).

У зв'язку з цим чинний ЗК [6] суттєво обмежив сферу застосування права постійного користування земельними ділянками, звузивши коло його суб'єктів і виключивши з нього громадян взагалі.

У найпершому варіанті ст. 92 ЗК, що набрала чинності 01.01.2002 року, суб'єктами права постійного користування земельними ділянками визначалися виключно підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності. Усі інші юридичні особи та громадяни, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, повинні були до 1 січня 2008 року переоформити це право на право власності або право оренди.

Неважко помітити, що держава надає земельні ділянки у постійне користування здебільшого бюджетним установам та організаціям, діяльність яких вносить некомерційний характер. Таким способом держава здійснює фінансову підтримку установ та організацій соціальної сфери, економлячи кошти на набуття ними земельних ділянок.

Суттєві обмеження сфери застосування права постійного користування земельними ділянками та кола його суб'єктів свідчили про тенденцію до його скасування у майбутньому взагалі та заміну його на більш ринкові права – право власності чи право оренди.

Проте досить швидко ця тенденція фактично була зведена нанівець розширенням кола осіб, які можуть набути земельну ділянку на праві постійного користування. До цього переліку були додані громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; релігійні організації України; заклади освіти незалежно від форми власності; співвласники багатоквартирного будинку тощо.

У 2005 році Конституційний суд України своїм рішенням визнав неконституційними норми ЗК про обов'язковість переоформлення права постійного користування земельними ділянками [9].

Отже, законодавча тенденція до звуження сфери застосування права постійного користування земельними ділянками по суті зазнала краху.

Аналіз норм чинного ЗК та іншого земельного законодавства України дає змогу визначити певні ознаки та особливості права постійного користування.

Порівнюючи право постійного користування земельними ділянками з іншими правовими формами використання земель в Україні, необхідно наголосити на деяких його перевагах, які сприяють його «живучості» в українському законодавстві. До таких переваг передусім належить безоплатність його набуття. У той час, коли більшість прав на землю набувається їх суб'єктами для ведення підприємницької діяльності за плату, право постійного користування земельними ділянками виникає в адміністративному порядку на підставі рішень компетентних органів держави, що розпоряджаються землями державної власності.

Набуття права постійного користування земельними ділянками без земельних торгів теж є суттєвою його перевагою. Окрім того, більшість інших видів землекористування (оренда, емфітевзис) набуваються переважно на конкурентних засадах.

Найбільш суттєвою перевагою права постійного користування є його постійний або безстроковий характер. На відміну від прав на землю, що мають строковий характер (оренда, емфітевзис), постійні землекористувачі позбавлені необхідності періодично застосовувати процедури з їх продовження.

Право постійного користування земельними ділянками є речовим правом на землю, що виникає в адміністративному порядку, який, по суті, передбачає і адміністративний характер його припинення. При цьому важливою гарантією прав постійних землекористувачів є те, що таке право може бути припинено лише з підстав, передбачених законодавством.

У зв'язку з тим, що право постійного користування земельними ділянками не є договірним і не носить зобов'язального характеру, права та обов'язки постійних землекористувачів визначаються виключно чинним законодавством (ст. 95, 96 ЗК) і їх перелік не підлягає як розширеному тлумаченню, так і звуженню.

Постійні землекористувачі сплачують земельний податок у визначених законодавством розмірах, на відміну від орендарів, які за користування землями сплачують орендну плату, розмір якої визначається у договірному порядку і який переважно значно перевищує відповідний розмір земельного податку.

Найвагомішим недоліком права постійного користування земельними ділянками є відсутність у суб'єктів такого права можливості розпорядження такою земельною ділянкою. Постійним землекористувачам належать тільки правомочності володіння та користування земельними ділянками. Будь-яке відчуження земельної ділянки чи передача її у користування інших осіб не допускається, оскільки право розпорядження належить виключно власнику.

Неможливість розпорядження земельними ділянками є основною «неринковою» ознакою права постійного користування земельними ділянками. Однак з цього приводу є окремі невідповідності у ЗК України. Вказуючи, що право постійного користування земельною ділянкою охоплює виключно право володіння і користування, ст. 92 ЗК водночас передбачає можливість внесення такого права державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту. Проте при цьому не враховано, що внесення права постійного землекористування до статутного капіталу акціонерного товариства є нічим іншим, як розпорядження ним.

Останнім часом інститут права постійного користування земельними ділянками зазнає справедливої критики у зв'язку з його «неринковістю» та радянським минулим, з пропозиціями повністю відмовитися від нього або радикально реформувати, надавши йому ринкових ознак.

Найсуттєвішою спробою законодавчого «осучаснення» права постійного користування земельними ділянками є звуження сфери його застосування та кола суб'єктів. У постійне користування можуть передаватися тільки землі державної та комунальної власності визначеному колу суб'єктів. На осіб, які не могли мати землі на праві постійного користування, було покладено обов'язок переоформити його на право власності чи право оренди.

Однак реалізація зазначених законодавчих положень на практиці породила немало проблем та спорів. Найбільш актуальними питаннями судової практики, пов'язаними із правом постійного користування земельними ділянками є:

– спори щодо припинення права постійного користування особами, які згідно із з чинною редакцією ст. 92 ЗК України не мають права на постійне користування;

– перехід права постійного користування до фермерських господарств після їх створення на підставі акта на постійне користування, виданого фізичній особі, в тому числі питання спадкування цього права;

– перехід права постійного користування при реорганізації, зміні організаційно-правової форми, правонаступництві юридичних осіб;

– спори щодо розроблення та затвердження землепорядної документації, встановлення в натурі меж і т. д. особам, які мають право постійного користування;

– спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати з осіб, які мають право постійного користування [2, с. 9].

Вирішення зазначених вище та інших категорій земельних спорів, пов'язаних із правом постійного користування земельними ділянками, спрямоване на захист цього права. Відповідно до п. 2 ст. 152 ЗК України, власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його права на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Справи за спорами щодо припинення права постійного користування земельними ділянками та про його перехід у порядку правонаступництва є найбільш чисельними серед спорів, пов'язаних із правом постійного користування землями. Це зумовлено передусім суттєвим звуженням системи суб'єктів такого права та необхідністю його переоформлення у строки, встановлені ЗК України.

Після вступу в силу чинного ЗК України (з 01.01.2002 року) значна кількість фізичних, і особливо юридичних осіб (переважно приватного права), які набули право постійного користування земельними ділянками раніше, опинилися поза переліком осіб, які, відповідно до ст. 92 ЗК, можуть набувати це право. Водночас у Перехідних положеннях ЗК з'явилася норма, яка зобов'язувала таких осіб до 1 січня 2008 року переоформити це право на право власності або право оренди. І хоч згодом цей обов'язок було визнано неконституційним [9], вказані категорії земельних спорів продовжують бути актуальними.

Йдеться про ситуації, коли державні чи комунальні підприємства, будучи постійним землекористувачами, внаслідок реорганізації, зміні організаційно-правової форми, перетворювалися на юридичних осіб приватного права, що ставали їх правонаступниками. Відповідно до п. 1 ст. 104 Цивільного кодексу України [10], до правонаступників переходять права та обов'язки реорганізованої юридичної особи, а, отже, і право постійного користування земельною ділянкою. Однак це положення ЦК суперечило ст. 92 ЗК, якою закріплено виключний перелік осіб, що можуть набувати право постійного користування земельними ділянками. У більшості випадків правонаступники до цього переліку не належали.

Вважаючи, що до правонаступників право постійного користування земельними ділянками не перейшло, орган місцевого самоврядування, на території якого знаходиться правонаступник, звертався до нього з пропозицією укласти договір оренди земельної ділянки. правонаступник у такій ситуації від укладення договору оренди землі відмовлявся, мотивуючи це тим, що право постійного користування земельною ділянкою до нього перейшло в порядку правонаступництва, і припиненню не підлягає.

Отже, питання переходу права постійного користування земельними ділянками у порядку правонаступництва є спірними. У процесі судового розгляду таких спорів найчастіше виникають питання про припинення права постійного користування земельними ділянками у випадках припинення землекористувача шляхом

реорганізації та про припинення такого права при непереоформленні його відповідно до земельного законодавства на право власності чи на право оренди.

Судова практика про припинення та перехід права постійного користування земельними ділянками у порядку правонаступництва не є однорідною і сформувала декілька позицій при вирішенні подібних земельних спорів:

1) при реорганізації землекористувача його право постійного користування земельними ділянками припиняється і не переходить до реорганізованої юридичної особи в порядку правонаступництва. При цьому переважно вказується, що земельне законодавство не містить норми про автоматичний перехід права постійного землекористування до реорганізованої юридичної особи. Крім того, правонаступники юридичних осіб переважно не належать до переліку осіб, які можуть набувати право постійного користування земельними ділянками (ст. 92 ЗК), а отже, до них не може переходити це право;

2) друга позиція, що сформувалася у судовій практиці, полягає в тому, що право постійного користування не припиняється у випадку реорганізації юридичної особи – землекористувача, оскільки така підстава припинення права постійного користування земельними ділянками не встановлена у ст. 141 ЗК, у якій закріплено виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою. Крім того, вказується, що припинення права користування земельною ділянкою з підстави припинення юридичної особи – землекористувача допускається винятково у випадку, коли припинення юридичної особи виключає правонаступництво.

Вищезгаданим рішенням Конституційного суду України встановлено, що положення ст. 92 ЗК України не обмежують і не скасовують права постійного користування земельною ділянкою, яке набуто особами у встановлених законодавством випадках станом на 1 січня 2002 року. Видається необхідним погодитися з тим, що «право постійного користування земельною ділянкою має переходити до правонаступників юридичних осіб, в процесі реорганізації, а також до спадкоємців фізичних осіб в разі їх смерті. Однак відсутність у національному законодавстві необхідної чіткості і точності в цьому питанні порушує вимогу «якості закону» та породжує тривалі судові баталії, які часто закінчуються не на користь правонаступників (спадкоємців)» [1, с. 45].

У юридичній літературі все частіше висловлюються думки щодо скасування права постійного землекористування шляхом виключення положень про нього із ЗК України. Така позиція обґрунтовується тим, що державні та комунальні підприємства, набувши землі у постійне користування безоплатно, отримують переваги у веденні бізнесу перед юридичними особами приватного права, яким доводиться набувати права на землі здебільшого на конкурентних засадах за досить високу плату.

Наголошено також відносно низької ефективності використання земель постійними землекористувачами, які, отримавши землі безоплатно, практично не зацікавлені у їх збереженні та ефективності використання. Землі сільськогосподарського призначення, передані у постійне користування державним сільськогосподарським підприємствам, науково-дослідним установам, вони значною мірою не використовують, а передають у користування різним приватним структурам за напівлегальними, а іноді й просто незаконними схемами [8, с. 3].

Найчастіше у таких випадках між постійними користувачами та особами, зацікавленими у використанні їхніх земель, укладають т. зв. договори про спільний обробіток землі або просто про спільну діяльність. Оскільки постійні землекористувачі позбавлені права розпоряджатися земельними ділянками (відчужувати їх,

передавати в оренду і т. ін.), укладення таких договорів є нічим іншим, як прихованою орендою.

Відповідно до ст. 1130 Цивільного кодексу України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законів. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без об'єднання вкладів учасників. При цьому вкладом учасника – державного підприємства (постійного землекористувача) зазвичай виступає право на земельну ділянку, яка залишається у постійному користуванні державного підприємства [10]. Ст. 95 ЗК України наділяє постійних землекористувачів правом самостійно господарювати на землі, а ст. 96 ЗК зобов'язує їх забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. Звідси випливає неможливість передачі постійним землекористувачем земельної ділянки у самостійне користування іншій особі. Жодних прав щодо розпорядження земельною ділянкою постійний землекористувач не має.

У договорі переважно вказується, що його предметом є спільне здійснення одного з видів сільськогосподарської діяльності. Однак фактично участь у такій «спільній діяльності» для постійного землекористувача обмежується передачею у користування іншого учасника договору земельної ділянки й отримання за це певної винагороди. По суті, у таких випадках наявні приховані земельні орендні відносини.

Важко не погодитися з П. Ф. Кулиничем у тому, що, не маючи можливості самостійно використовувати сільгоспугіддя, не бажаючи добровільно відмовитися від землі та не маючи права легітимно передати цю землю в користування на умовах оренди чи емфітевзису іншій особі, державні сільськогосподарські підприємства намагаються обійти вимоги закону, передаючи землю стороннім особам на підставі сумнівних правочинів [7, с. 49].

Укладення подібних договорів, постійне збільшення переліку осіб, що можуть бути суб'єктами права постійного землекористування, безоплатна і неконкурентна передача державної та комунальної землі у постійне землекористування – це все свідчить про серйозні проблеми у застосуванні норм такого земельно-правового інституту, як право постійного користування земельними ділянками.

Для виправлення ситуації запропоновано декілька варіантів:

- відмовитися від такого інституту, замінивши його орендою;
- замінити право постійного землекористування на право оперативного управління чи господарського відання;
- надати постійним землекористувачам право обмеженого розпорядження земельними ділянками, зокрема, передачі їх в оренду [8, с. 4].

Найперспективнішим щодо визначення «долі» інституту права постійного користування земельними ділянками видається варіант із його скасуванням та заміною на право оперативного управління чи господарського відання.

У квітні 2021 року у Верховній Раді України було зареєстровано законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками». Однак поки що цей законопроект ще далекий від прийняття його Верховною Радою України.

Основною метою вказаного законопроекту є скасування інституту права постійного користування земельними ділянками як такого, що не відповідає сучасним потребам суб'єктів господарювання, і заміна його більш сучасними

правовими титулами, які б сприяли більш ефективному використанню земель – правом оперативного управління та правом господарського відання. Цим пропонується усунути невизначеність правової ситуації, коли значна кількість фізичних та юридичних осіб не можуть бути суб'єктами такого права, але ця заборона не є підставою для припинення права постійного користування земельними ділянками.

Законопроектом запропоновано виключити можливість набуття права постійного користування земельними ділянками для будь-яких осіб; визначено порядок переоформлення права постійного користування на інші речові права; встановлено умови розпорядження земельними ділянками суб'єктами права господарського відання та оперативного управління; надано право суб'єктам права господарського відання чи оперативного управління передавати земельні ділянки в оренду; надано право державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям набувати земельні ділянки за цивільно-правовими договорами і т. ін.

Законопроектом проголошено вилучити термін «постійний» зі словосполучення «право постійного користування земельними ділянками» в усіх нормативно-правових актах у сфері землекористування. Цим акцентовано, що законопроект не передбачає припинення існуючих прав землекористування, а тільки їх перетворення на інші правові титули – право господарського відання чи оперативного управління. При цьому запропоновано різний порядок переоформлення права постійного користування земельними ділянками для різних груп суб'єктів:

– державні та комунальні підприємства, установи та організації як постійні землекористувачі набувають право господарського відання чи оперативного управління автоматично, в силу закону;

– фізичні особи та юридичні особи приватного права отримують можливість переоформлення права постійного користування на право оренди, строком на 50 років чи викупу земельної ділянки із тридцятирічним розстроченням платежу.

Відчуження чи застава земельних ділянок повинні відбуватися за погодженням з відповідним органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування на земельних торгах. При цьому земельні ділянки можуть відчужуватися виключно на підставі договору купівлі-продажу, а передаватися у користування винятково за договором оренди. Однак відчужуватися можуть тільки земельні ділянки, права на які набуті за цивільно-правовими договорами, а не безоплатно.

Загалом запропонований законопроект має як позитивні, так і негативні сторони, однак, зрозуміло, що інститут права постійного користування земельними ділянками в існуючому поки що вигляді залишитися не може. Він абсолютно не відповідає сучасним потребам суб'єктів господарювання, часто є об'єктом зловживань у сфері землекористування.

Заміна інституту постійного користування земельними ділянками іншими, більш сучасними титулами землекористування дасть можливість більш ефективно використовувати землю суб'єктами господарювання, вирішити багато інших проблем у сфері використання земель на праві постійного землекористування.

Список використаних джерел

1. Висіцька І. Право постійного користування землею: чи можливе правонаступництво? *Землевпорядний вісник*. 2019. № 10. С. 41–45.
2. Дехтяренко В. Як захистити своє право постійного користування земельною ділянкою. *Землевпорядний вісник*. 2021. № 7. С. 7–13.
3. Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. (втратив чинність). *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 29. Ст. 205.

4. Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 р.(втратив чинність). *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
5. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990р. У редакції від 13 березня 1992 р. (втратив чинність). *Відомості Верховної Ради України*. 1992. 25. Ст. 354.
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001р. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 203.
7. Кулинич П. Ф. Договір про спільний обробіток землі: чому і як ним зловживають постійні землекористувачі. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 9. С. 46–50.
8. Кулінич О. Право постійного користування землею: повністю відмовитися чи реформувати. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 2. С. 2–4.
9. Рішення Конституційного суду України від 22 вересня 2005 року. *Офіційний вісник України*. 2005. № 39. Ст. 2490.
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

References

1. Vysitska, I. (2019). Pravo postiinoho korystuvannia zemleiu: chy mozhlyve pravonastupnytstvo? *Zemlevporiadnyi visnyk*, 10, 41–45.
2. Dekhtiarenko, V. (2021). Yak zakhystyty svoje pravo postiinoho korystuvannia zemelnoiu diliankoiu. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 7, 7–13.
3. Zemelnyi kodeks Ukrainiskoi RSR vid 8 lypnia 1970 r.(vtratyv chynnist). (1970). *Vidomosti Verkhovnoi Rady URSR*, 29, St. 205.
4. Zemelnyi kodeks Ukrainiskoi RSR vid 18 hrudnia 1990 r. (vtratyv chynnist). (1991). *Vidomosti Verkhovnoi Rady URSR*, 10, St. 98.
5. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 18 hrudnia 1990r. U redaktsii vid 13 bereznia 1992 r. (vtratyv chynnist). (1992). *Vidomosti Verkhovnoi Vady Ukrainy*, 25, St. 354.
6. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 r. (2001). *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*, 46, St. 203.
7. Kulynych, P. F. (2019). Dohovir pro spilnyi obrobitok zemli: chomu i yak nym zlozhlyvaiut postiini zemlekorystuvachi. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 9, 46–50.
8. Kulinich, O. (2019). Pravo postiinoho korystuvannia zemleiu: povnistiu vidmovytysia chy reformuvaty. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 2, 2–4.
9. Rishennia Konstytutsiinoho sudu Ukrainy vid 22 veresnia 2005 roku. (2005). *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*, 39, St. 2490.
10. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 40–44, St. 356.

THE RIGHT TO PERMANENT USE OF LAND PLOTS IN UKRAINE: THE ISSUES OF LEGAL REGULATION AND IMPLEMENTATION PRACTICES

Volodymyr Fedorovych

*Ivan Franko National University of Lviv,
1, Universytetska Str., Lviv, Ukraine, 79000,*

e-mail: trudagrek@ukr.net

ORCID ID: 0000-0002-4838-1645

The right to permanent use of land plots in Ukraine is characterized as one of the main legal forms of land use. It is emphasized that the legislative consolidation of modern, market rights to land did not lead to a complete rejection of all Soviet forms of land use, including the

right to permanent use of land plots. The genesis of legal regulation of the land plots use on the ground of the right to permanent use in the Ukrainian land legislation is clarified, on the basis of what a conclusion concerning the tendency to abolishment of the institution of the right to permanent land use in the current land legislation is made.

The main advantages and disadvantages of the right to permanent use of land plots as a legal form of land use in Ukraine are determined. It is established that its advantages over other legal forms of land use such as perpetuity, free acquisition and some others, determine its long-term «survival» in the land legislation of Ukraine. It is emphasized that the most significant shortcoming of the right to permanent use of land plots is the inability of the disposal of land plots by the subjects of this right.

The current Land Code of Ukraine significantly limited the scope of application and the range of subjects of the right to permanent use of land plots. At the same time, persons who had received this right earlier, but did not own it in accordance with the Land Code, had to reregistrate it to the right of ownership or to the right of lease. However, the Constitutional Court of Ukraine recognized this obligation as unconstitutional.

Different types of land disputes that arise in the field of implementation of the right to permanent use of land are analyzed. The issue of the transfer of the right to permanent use of land plots in the order of legal succession is the most complicated hereby. It is emphasized that the right to permanent use of land plots should be transferred to legal successors in the process of their reorganization.

It is defined that in practice there are numerous cases of abuse of the right to permanent use of land plots granted to state enterprises and research institutions. Most often, in such cases, the agreements on joint cultivation of land or on joint activity are concluded between permanent users and persons interested in the use of their land. The conclusion of such contracts is nothing more than attempts to circumvent the requirements of the law and a hidden lease.

The conclusion of such contracts, the constant expansion of the range of subjects of the right of permanent use, the free transfer of land for permanent use indicate to serious problems in the field of application of the right to permanent use of land plots.

The proposal to abolish the institution of the right to permanent use of land plots, replacing it with the right of operative management or economic management, is substantiated. The draft law on the abolition of the institute of the right of permanent land use is analyzed, its main content, positive and negative aspects are determined.

It is concluded that replacing the right to permanent use of land plots with other land use titles will make it possible to use land more efficiently by economic entities, to solve other problems in the field of land use with the right to their permanent use.

Keywords: land plot, Land Code of Ukraine, right of permanent use, operational management, economic management.

*Стаття: надійшла до редакції 08.11.2022
прийнята до друку 10.11.2022*