

**ФЕДЕРАЦІЯ РОБОТОДАВЦІВ**  
КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ  
ЕНЕРГЕТИКИ ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
04080, Київ, вул. Турівська, 31, оф.1  
тел. (0800) 30 69 69  
E-mail: [adamovfrugkh@gmail.com](mailto:adamovfrugkh@gmail.com)  
Web: [fru-gkh.com](http://fru-gkh.com)  
Код згідно з ЄДРПОУ 36387228

« Керівникам підприємств ЖКГ, »  
енергетики та муніципальної  
інфраструктури

Від 31.10.2024р. № 31/10-24-029  
На № \_\_\_\_\_

**« Комунальне підприємство та передача в »  
оренду земельних ділянок: чи можливо при  
постійному користуванні? Судова практика**

На адресу Федерації роботодавців ЖКГ України надходять звернення від комунальних підприємств щодо роз'яснення правомірності передачі в оренду земельних ділянок, які перебувають у таких підприємств в постійному користуванні.

З метою недопущення порушення підприємствами галузі норм законодавства при здійсненні господарської діяльності, надаємо роз'яснення з приводу порушеного питання.

Постійне користування земельною ділянкою — це найбільш розповсюджений юридичний режим, за якого комунальні підприємства мають право користуватися земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності.

Для вирішення питання, які можливості дає зазначений правовий режим землекористувачу, проаналізуємо основні нормативно-правові акти, які регулюють відносини, пов'язані з орендою землі, а саме: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі», тощо.

Земельний кодекс України розмежовує поняття «право власності на землю», «право постійного користування землею», «право оренди земельної ділянки».

Так, право власності на землю обумовлене частиною першою статті 78 Земельного кодексу України — це право володіти, користуватися, розпоряджатися земельними ділянками.

Право оренди земельної ділянки, відповідно до частини першої статті 93 Земельного кодексу України – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до частини першої статті 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній власності або комунальної власності, без встановлення строку.

Важливо звернути увагу, що зміст норми частини першої статті 92 Земельного кодексу України не передбачає права розпорядження земельними ділянками юридичного титулу постійного користування, у тому числі права передавати ці ділянки в оренду чи суборенду.

Частиною другою статті 92 Земельного кодексу України встановлено вичерпний перелік суб'єктів, які можуть набувати право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності до якого в тому числі відносяться підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності (пункт а частини 2 статті 92 Земельного Кодексу України).

Відповідно до статті 95 Земельного кодексу України, землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

- а) самостійно господарювати на землі;
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;
- д) користуватися іншими правами, передбаченими законом або договором.

Тобто норми статті 95 Земельного кодексу України також не передбачають права постійного землекористувача передавати в оренду чи суборенду земельну ділянку отриману в постійне користування.

### ***Судова практика***

Конституційний суд України у рішенні від 22 вересня 2005 р. №5-рп/2005 у справі №1-17/2005, обґрунтовуючи неконституційність пункту 6

розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, наголосив, що, власники землі та орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі — в частині передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені.

Відповідна правова позиція відображена у судовій практиці. Зокрема, Вищий господарський суд України у постанові від 10 жовтня 2017 р. у справі №909/754/16, відкритої за позовом прокурора в інтересах держави, поряд з іншим, зазначив, що постійний користувач не наділений повноваженнями власника землі щодо розпорядження нею та не вправі виступати орендодавцем земельних ділянок державної форми власності, які їй надані на праві постійного користування. Як результат – позов прокурора задоволено, договір оренди визнано недійсним, орендаря зобов'язано звільнити орендовані земельні ділянки, стягнуто судовий збір як з орендаря так із орендодавця (пропорційно).

Таким чином, відповідно до наведених норм чинного земельного законодавства, ***землекористувач не наділений правом розпоряджатися земельною ділянкою передаючи її в оренду чи суборенду***, а повинен самостійно господарювати на землі та забезпечувати використання землі за цільовим призначенням.

***Передача користувачем земельної ділянки титулу постійного користування іншому суб'єкту господарювання свідчить про припинення ним господарської діяльності з безпосереднього цільового використання ділянки.***

При цьому, повертаючись до юридичних режимів за яких комунальні підприємства мають право власності або право оренди на земельну ділянку, треба зазначити, що в такому разі підприємство мають можливість передати землю у користування іншій особі шляхом укладення відповідного договору:

- договору оренди, якщо комунальне підприємство є власником земельної ділянки;
- договору суборенди, якщо підприємство є орендарем земельної ділянки.

При укладенні зазначених договорів варто звернути увагу на наступне.

Земельним Кодексом України встановлено, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання останніх за цільовим призначенням (пункт «а» частини першої статті 91, пункт «а» частини першої статті 96 Кодексу). Аналогічний обов'язок визначений в абзаці десятому статті 35 Закону «Про охорону земель».

Цільове призначення земельної ділянки - допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення; (частина перша статті 1 Закону «Про землеустрій»).

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою адміністративну відповідальність та ризик визнання недійсним укладеного договору оренди.

Крім того, звертаємо Вашу увагу, що частина земельної ділянки не може бути об'єктом оренди.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній і державній власності.

Отже, укладання договору оренди землі можливе лише на земельну ділянку із зазначенням у ньому відомостей про об'єкт оренди (земельної ділянки) у чітко визначених межах відповідно до Державного земельного кадастру.

Отже, в разі необхідності укладення договору на частину земельної ділянки, необхідно здійснити поділ загальної земельної ділянки, визначити межі землі, що передаватиметься у користування. Після формування створених в результаті поділу ділянок у Державному земельному кадастрі та присвоєння кадастрового номеру кожній новоствореній ділянці, провести державну реєстрацію права власності на кожну з них.

Варто зазначити, що під час проведення поділу земельної ділянки не можна змінити її цільове призначення. Процедура зміни цільового призначення частини земельної ділянки можна розпочинати лише тоді, коли частка буде виділена у окрему земельну ділянку, яка буде зареєстрована у Державному земельному кадастрі, а право власності на неї – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Голова Об'єднання

вик. Ассєва А.В. (+38050 544 28 45)



О.І.Адамов