



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

## КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРАВОСУДДЯ

---

---

### В И С Н О В О К

#### **щодо проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо суборенди земельних ділянок) (реєстр. № 7290 від 14 листопада 2017 року)**

Комітет з питань правової політики та правосуддя на своєму засіданні 04 квітня 2018 року (протокол № 68) розглянув на відповідність Конституції України проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо суборенди земельних ділянок) (реєстр. № 7290 від 14 листопада 2017 року), поданий народним депутатом України Барною О.С. (далі – Законопроект).

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту він розроблений з метою зменшення корупційних ризиків, пов'язаних із використанням земель та їх незаконним заволодінням шляхом обману власників таких земель та збільшення надходжень до місцевих бюджетів, доходів населення.

Для досягнення мети пропонується внесення змін до Земельного кодексу України та законів України «Про оренду землі» і «Про індустріальні парки», згідно яких пропонується встановити, що орендована земельна ділянка або її частина може передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда) тільки за письмовою згодою орендодавця, посвідченою нотаріально за місцезнаходженням земельної ділянки. Орендарям земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається право обмінюватися рівноцінними земельними ділянками, різниця площ яких становить не більше десяти відсотків, в межах території одного розпайованого господарства чи однієї сільської ради шляхом укладання між ними договорів суборенди, в інших випадках, суборенда земель сільськогосподарського призначення забороняється. Разом з тим, пропонується вилучити норму, згідно з якою орендар земельної ділянки у межах індустріального парку має право передавати цю земельну ділянку або її частину в суборенду без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

Вирішуючи питання про відповідність Законопроекту положенням Конституції України, Комітет виходить з такого.

Відповідно до частини другої статті 8 Основного Закону України Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

Згідно з частиною четвертою статті 13 Основного Закону України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Конституція України гарантує право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (частина друга статті 14).

За Конституцією України кожен має право, зокрема, володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом; ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним (частини перша, друга, четверта статті 41).

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них (частина друга статті 78 Земельного кодексу України).

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону (частина друга статті 13 Конституції України). До таких об'єктів належать, зокрема, земельні ділянки.

Згідно з частиною третьою статті 41 Конституції України громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону.

Таким чином, стосовно права власності та права користування земельними ділянками діє механізм захисту, гарантований статтями 13, 14, 41, 55 Конституції України.

Конституція України (стаття 13) не виключає можливості для громадян та юридичних осіб користуватися землею на визначених у законі різних правових титулах, гарантуючи при цьому їм право власності на землю.

Україна як демократична і правова держава закріпила принцип поваги і непорушності прав та свобод людини, утвердження і забезпечення яких є головним обов'язком держави. Конституційний принцип правової держави вимагає від неї утримуватися від обмеження загально визнаних прав і свобод людини і громадянина, в тому числі майнових прав (стаття 1, частина друга статті 3, статті 21, 22, 64 Конституції України).

Разом з тим, конституційний принцип правової держави передбачає встановлення правопорядку, який повинен гарантувати кожному утвердження

і забезпечення прав і свобод. Конституція України закріпила рівність суб'єктів права власності перед законом, гарантії права власності та обов'язки власників, положення про те, що сама власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (статті 13, 41 Конституції України).

У статті 1 Протоколу першого до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року йдеться про те, що «кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном і ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків, зборів або штрафів».

Закріплюючи право кожного на беззаперечне володіння своїм майном, стаття 1 Протоколу першого за своєю суттю є гарантією права власності (рішення Європейського Суду з прав людини від 13 червня 1979 року у справі «Маркс проти Бельгії» (*Marckx v. Belgium*, п. 63)). Основні вимоги стосовно застосування статті 1 Протоколу першого щодо захисту права власності відображено у рішенні Європейського Суду з прав людини у справі «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» від 23 вересня 1982 року (*Case of Sporrang and Lonroth v. Sweden*, п. 61).

Розглядаючи справу «Гайдук та інші проти України» (№ 45526/99, ухвала від 2 липня 2002 року) Європейський Суд з прав людини зазначив, що стаття 1 Протоколу першого, яка гарантує по суті право власності, містить три окремі норми. Перша норма загального характеру викладає принцип поваги до власності, вона сформульована в першому реченні першої частини. Друга норма стосується позбавлення власності за певних умов, вона сформульована в другому реченні тієї самої частини. Щодо третьої норми, то нею за державами визнається можливість, зокрема, регулювати використання майна відповідно до загальних інтересів та із запровадженням законів, що їх держави вважають необхідними для цього.

Таким чином, як встановив Європейський Суд з прав людини, положення статті 1 Протоколу першого передбачають правила захисту права власності, але за державами-учасницями також визнається право контролю над користуванням майном відповідно до загальних інтересів та право на запровадження законів, необхідних для такого контролю.

Відповідно до статей 13, 14, пункту 7 частини першої статті 92 Конституції України правовий режим власності та користування землею визначаються законами України.

Конституційний Суд України у своєму Рішенні від 22 вересня 2005 року №5-рп/2005 визначив, що правовий режим власності означає врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на

категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування (абзац другий пункту 6 мотивувальної частини).

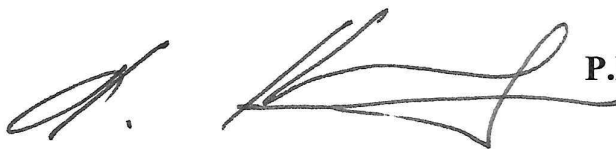
З огляду на зазначене, а також на те, що Верховна Рада України – єдиний орган законодавчої влади в Україні, одним із повноважень якого є прийняття законів (стаття 75, пункт 3 частини першої статті 85), внесення запропонованих Законопроектом змін до Земельного кодексу України та законів України «Про оренду землі» і «Про індустриальні парки» узгоджується з нормами Конституції України.

Проте, в межах предметів відання Комітету, члени Комітету зауважують, що запропоноване автором Законопроекту положення про обов'язковість нотаріального посвідчення письмової згоди орендодавця на укладення орендарем договору суборенди земельної ділянки сільськогосподарського призначення за її місцезнаходженням (зміни до статті 93 Земельного кодексу України та статті 8 Закону України «Про оренду землі» у редакції Законопроекту) не узгоджується з частиною четвертою статті 55 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріальне посвідчення правочинів щодо земельної ділянки провадиться за місцезнаходженням цього майна або за місцезнаходженням однієї із сторін відповідного правочину.

Отже, наведене потребує відповідного узгодження.

Враховуючи викладене, Комітет дійшов висновку, що проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо суборенди земельних ділянок) (реєстр. № 7290 від 14 листопада 2017 року), поданий народним депутатом України Барною О.С., не суперечить положенням Конституції України.

Голова Комітету



**Р.П. КНЯЗЕВИЧ**