

## **Зауваження та пропозиції до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впровадження ринкових інститутів права користування земельними ділянками»**

У Законі України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 09.01.2025 № 4196-ІХ (набрав чинності 28.02.2025 та введений в дію 28.08.2025) (далі – Закон № 4196), серед іншого, було запроваджено в обіг новий вид речового права – узуфрукт. Необхідність цього було обумовлено скасуванням Господарського кодексу України та інститутів права господарського відання та права оперативного управління. У той же час такі істотні зміни в законодавстві не врахували необхідність внесення змін в інші законодавчі акти з метою врегулювання застосування узуфрукту як права користування земельними ділянками. Саме ці проблеми вирішуються у запропонованому проекті Закону.

Основною рисою проекту Закону є заміна права постійного користування земельними ділянками правом узуфрукта. Визначальними в цьому випадку є зміни, запропоновані до статті 92 ЗК України, які вимагають врегулювання питань з наявними правами постійного користування земельними ділянками. Частково ці питання вирішуються нормами Закону № 4196 (для державних та комунальних підприємств, які мають земельні ділянки на праві постійного користування). Для інших землекористувачів відповідні норми передбачені змінами у пункті 6<sup>1</sup> Перехідних положень ЗК України. Всі інші зміни можна вважати похідними.

НААУ оцінює проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впровадження ринкових інститутів права користування земельними ділянками» загалом позитивно.

Запропоновані зміни фактично передбачають ліквідацію інституту права постійного користування. Підтримуємо доцільність такого кроку. Водночас вважаємо за необхідне звернути додаткову увагу на необхідність ретельного обґрунтування цього в пояснювальній записці до проекту Закону.

Окремого обґрунтування вимагає запровадження єдиного терміну розстрочення платежів (15 років) для викупу земельних ділянок відповідно до пункту 6<sup>1</sup> Перехідних положень ЗК України (наразі цей пункт передбачає два різних терміни: 10 років для земель сільськогосподарського призначення та 30 років для інших земель).

Вважаємо за необхідне додатково включити у проект Закону зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема в частині речових прав, що підлягають державній реєстрації (п. 2 ч. 1 ст. 4), та уточнення процедури реєстрації права узуфрукту у випадках, передбачених в абзаці першому пункту 6<sup>1</sup> Перехідних положень ЗК України (у редакції, запропонованій у проекті Закону).

Такі зміни вимагатимуть внесення відповідних змін і до підзаконних актів (зокрема до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127). Тому у прикінцевих положеннях проекту Закону потрібно надати відповідне доручення Кабінету Міністрів України.