

УДК 349.4(477)

І.Ю. САЛЬМАН, Білоцерківський національний аграрний університет

ПРАВОВІ ТЕНДЕНЦІЇ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ ІНОЗЕМНИМИ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

Ключові слова: набуття земельних ділянок, іноземні юридичні особи

Глобалізаційні та інтеграційні процеси в світовій економічній системі, вихід на зовнішні ринки незалежної Української держави як активного і перспективного учасника вимагають створення і розширення правової бази для функціонування іноземних юридичних осіб в Україні. Як відомо, Конституція України, низка кодексів України (Земельний, Цивільний, Господарський) визначають землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1-4]. З іншого боку, економічні інтереси потребують інновацій, інвестицій тощо. Відповідно до Статті 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [2].

Як природний об'єкт, що існує незалежно від людини, як неодмінна складова необхідного для існування людини навколишнього природного середовища, земля виконує екологічну функцію; як місце й умови проживання населення – соціальну функцію; як просторова межа державної влади та як основа економічної незалежності будь-якої

держави – політичну функцію; як об'єкт господарювання – економічну функцію. У зв'язку із цією поліфункціональністю землі правове регулювання відносин, що виникають в процесі реалізації зазначених функцій, здійснюється різними галузями права (конституційним, цивільним, екологічним, адміністративним, аграрним тощо). Можна, таким чином, говорити про відносини стосовно землі як, скажімо, конституційні правовідносини, якщо мова йде про визначення просторових меж суверенітету певної держави. Однак, як наголошується в науковій літературі, земля залишається однією і єдиною, тому повинна бути галузь права, яка покликана об'єднати всі вище перераховані об'єктивні функції землі і регулювати земельні відносини в єдності та взаємозв'язку – земельне право.

Комплексне інтегроване правове регулювання відносин у сфері використання, охорони та відтворення земель може мати належну ефективність. Разом із тим, не всі правовідносини з приводу землі є земельними. При цьому в якості критерію розмежування у земельно-правовій літературі вказується економічний характер цих відносин, який, в свою чергу, визнається за тими суспільними вольовими зв'язками, які мають у своїй основі відносини земельної власності.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набувають характеру земельних правовідносин. Земельні правовідносини є юридичною формою вираження та закріплення суспільних відносин в галузі використання та охорони земель як своєрідного об'єкта речових та інших суб'єктивних прав.

Будь-які земельні правовідносини пов'язують їх учасників взаємними правами та обов'язками, котрі складають специфічний юридичний зміст цих суспільних зв'язків. Виникає питання, яким чином зміст правовідносин може впливати на правовий режим земель, якщо останній уявити як сукупність умов, що характеризують об'єкт. На нашу думку, зазначені правові умови безпосередньо впливають на обсяг прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин. Як вже наголошувалось, складовими

елементами змісту земельних правовідносин є суб'єктивні земельні права та обов'язки учасників цих відносин. Під правами суб'єкта земельних правовідносин необхідно розуміти міру його можливої поведінки, за допомогою якої він задовольняє свої певні потреби та законні інтереси у сфері використання, охорони та відтворення земель. Загалом цим правам притаманні наступні риси: це поведінка можлива, і лише від волі відповідного носія права залежить, чи буде він реалізовувати належну йому можливість; це міра можливої поведінки, яка має нормативно встановлені межі реалізації; це поведінка, яка здійснюється в інтересах уповноваженої особи, але з обов'язковим дотриманням суспільних інтересів і недопущенням завдання шкоди землі та іншим елементам екосистеми; це поведінка, яка забезпечується юридичними обов'язками інших учасників земельних правовідносин. На нашу думку, міра можливої поведінки суб'єкта земельних правовідносин, яка має нормативно встановлені межі реалізації, – це характеристика, яка впливає не з правосуб'єктності цієї особи, а з умов, що характеризують об'єкт цих відносин або, інакше кажучи, впливає з правового режиму об'єкта земельних відносин.

Проблемам набуття земельних ділянок в Україні іноземними юридичними особами приділяли увагу такі вчені як В.З. Янчук, В.В. Носік, П.Ф. Кулинич, В.І. Андрейцев та інші [5-7]. Тому цілями даної статті є визначення наявних «білих плям» у правовому регулюванні набуття земельних ділянок в Україні іноземними юридичними особами.

Стаття 80 Земельного кодексу України передбачає, що суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Відповідно до статті 81 Земельного кодек-

су України, громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- д) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Стаття 82 ЗКУ передбачає, що іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, але з певними обмеженнями. Обмеження полягають в наступному:

- а) земельні ділянки повинні знаходитись в межах населених пунктів у випадку придбання об'єктів нерухомого майна;
- б) земельні ділянки повинні набуватися для спорудження об'єктів нерухомого майна з метою ведення господарської діяльності;
- в) земельні ділянки, що набуваються, мо-

жуть знаходитись і за межами населених пунктів, однак в цьому випадку вони повинні знаходитись під об'єктами нерухомості, що набуваються [2].

Аналіз цих статей дозволяє дійти наступних висновків. Первинним для інвестор-нерезидента є необхідність набуття саме об'єкта нерухомості, розташованого на цій земельній ділянці. Таким чином, перше обмеження полягає в конфігурації об'єкта нерухомого майна.

Друге обмеження пов'язане зі словами «для спорудження об'єктів нерухомого майна з метою ведення господарської діяльності». Питання: які критерії існують в земельному законодавстві для того, щоб визначити, чи пов'язане таке спорудження з господарською діяльністю? Які ж правові наслідки зносу або реконструкції об'єкта нерухомого майна, який був набутий іноземною юридичною особою? Чи впливає юридичний факт знесення об'єкта на легітимність володіння нерезидентом земельною ділянкою? На це питання законодавство не дає чіткої відповіді.

Таким чином, у разі зацікавленості потенційного іноземного інвестора в придбанні земельної ділянки, на якій немає ніякого об'єкта нерухомості, у нього залишається лише один шлях вирішення такої проблеми: або звернутися до послуг юридичної особи-резидента з метою участі в схемі набуття земельної ділянки, включаючи мету створення спільного підприємства, або самостійно створювати резиденту юридичну особу, яка з моменту держаної реєстрації набуде статусу української юридичної особи. Відповідно до статті 129 Земельного кодексу продаж іноземним юридичним особам земельних ділянок державної власності здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України [2]. Процедура досить складна.

Таким чином, інвестори-нерезиденти вимушені створювати українські юридичні особи, на яких не поширюються наведені вище обмеження або, об'єднуючись з резидентами, створювати спільні підприємства. Відповідно до статті 78 Земельного кодексу

України, право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України та Земельного кодексу України а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15.05.1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України), земельні ділянки не повертаються [2].

Щодо угод, спрямованих на отримання права власності на певну земельну ділянку, однією з найпоширеніших угод є купівля-продаж земельної ділянки. Така угода укладається у письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їхні обмеження» після того, як угода укладена в нотаріальній формі, вона реєструється в реєстрі угод і видається Державний акт на право власності на землю, на підставі якого необхідно зареєструвати право власності на землю як на об'єкт нерухомого майна. Чинний ЗКУ не визнає землю, земельні ділянки нерухомістю, майном. ЦКУ, на відміну від ЗК, розглядає земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, як нерухомі речі. Виникає питання: чи є в цьому випадку колізія норм двох галузей права? На нашу думку, колізії немає, оскільки ЗК не містить норм, які б заперечували визначення земельних ділянок як нерухомих речей. За чинним ЗК землі, земельні ділянки уявляються вже не тільки як об'єкти адміністрування або об'єкти природи, але й як об'єкти права власності. Сприймаючи земельну ділянку в останньому розумінні, не можна заперечувати правомірність визначення її як речі відповідно до статті 179 ЦК, в якій зазначається, що річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Зазначена цивілістична категорія узгоджується з нормативним

визначенням поняття земельної ділянки як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (стаття 79 ЗК).

На завершення публікації подаємо наступне: аналіз вищевикладеного дає підстави для висновку, що чинне законодавство отримало спрямоване на закріплення легалізації приватної власності на землю визнання землі як нерухомого майна, в якому об'єднуються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України : від 28.06.1996 р. // ВВР України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р. // ВВР України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
3. Господарський кодекс України : від

16.01.2003 р., № 436-IV // ВВР України. – 2003. – № 18–22. – Ст. 144.

4. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435-IV // ВВР України. – 2003. – № 40 – Ст. 356.

5. Земельне право : підручник [для студентів юрид. спеціальностей вищих навчальних закладів] / [В. І. Семчик, В. І. Андрейцев, Г. Ю. Бистров та ін.] ; за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинина. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001.

6. Земельне право України : підручник / [М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004.

7. Семчик В. І. Земельне право : підручник для студентів юрид. спеціальних вищих навчальних закладів] / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008.

Сальман І. Ю. Правові тенденції набуття земельних ділянок в Україні іноземними юридичними особами / І. Ю. Сальман // Форум права. – 2010. – № 2. – С. 452–455 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-2/10sijjo.pdf>

Показано, що чинне законодавство отримало спрямоване на закріплення легалізації приватної власності на землю визнанням землі як нерухомого майна, в якому об'єднуються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності.

Сальман І. Ю. Правовые тенденции обретения земельных участков в Украине иностранными юридическими лицами

Показано, что действующее законодательство получило направление на закрепление легализации частной собственности на землю признанием земли как недвижимого имущества, в котором объединяются черты природного объекта и товарно-материальной ценности.

Sal'man I. J. U. Legal of the Tendency of Finding of the Ground Areas in Ukraine Foreign Legal Bodies

It is shown that the current legislation has received a direction on fastening of legalization of a private property on the earth an earth recognition as real estate in which lines of natural object and commodity-material assets unite.