

УДК 349.414

Харитоновна Т.Є., к.ю.н., докторант  
кафедри аграрного, земельного та  
екологічного права НУ «ОЮА»

## Деякі проблеми використання іноземцями земель сільськогосподарського призначення в Україні

У статті досліджуються питання визначення обсягу прав у іноземців щодо передачі їм у користування земель сільськогосподарського призначення в Україні. На підставі норм чинного законодавства проаналізовано кожен із видів права користування та зроблено висновок щодо можливості такої передачі.

**Ключові слова:** землі сільськогосподарського призначення, право користування земельною ділянкою, концесія, оренда, сервітут, емфітевізис.

В статье исследуются вопросы определения объёма прав у иностранцев в отношении передачи им в пользование земель сельскохозяйственного назначения в Украине. На основании норм действующего законодательства проанализирован каждый из видов права пользования и сделан вывод о возможности такой передачи.

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, право пользования земельным участком, концессия, аренда, сервитут, эмфитевзис.

In the article the questions of decision of volume of rights are probed for foreigners in regard to a transmission by him in the use of earths of the agricultural setting in Ukraine. On the basis of norms of current legislation each of types of right for the use is analysed and a conclusion is done about possibility of such transmission.

**Keywords:** earths of the agricultural setting, right for using lot land, concession, lease, servitut, emfitevisis.

**Актуальність.** Значення земель сільськогосподарського призначення для забезпечення продовольчої безпеки країни створює вимогу для всіх суб'єктів земельних відносин дотримуватись правил посиленої правової охорони таких земель, їх належного використання в межах установлених законодавством норм. Враховуючи принципи пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, як «загальної вимоги законодавства у вигляді спеціальних правил, скерованих на збереження зазначених земель як найбільш цінної категорії» [1, 349], виникає проблема щодо застосування спеціальних вимог використання земель сільськогосподарського призначення до суб'єктів землекористування, а саме, до їх окремих категорій, якими є іноземці.

На сьогодні існує підвищена зацікавленість зарубіжних країн щодо здійснення сільськогосподарської діяльності в Україні, яка, як відомо, проводиться з використанням земель сільськогосподарського призначення. Тому актуальним є визначення в яких межах та на якому праві можуть надаватися зазначені землі іноземцям.

**Аналіз останніх досліджень.** Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення були порушені в монографії Кулиничка П.Ф. «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні» [2], монографії Бусуйок Д.В. «Обмеження прав на землю за законодавством України» [3], науково-практичному посібнику Каракаша І.І. «Право собственности на землю и право землепользования в Украине» [4], працях А.М. Мірошніченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, Н.І. Титової, В.І. Федоровича, М.В. Шульги та інших, але питання використання земель сільськогосподарського призначення іноземцями розглядалося в загальних рисах та детальному аналізу не підлягало.

**Мета.** Метою цієї статті є дослідження можливості використання іноземцями в Україні земель сільськогосподарського призначення за різними видами користування.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до п. 5 ст. 22 Земельного кодексу України (далі – ЗК) землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям [5], але права користування останні не позбавлені. Відповідно до норм ЗК право користування може бути наступних видів: право користування землею (право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК); право земельного сервітуту (глава 16 ЗК); право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (глава 16-1 ЗК).

Розглянемо більш детально кожен із зазначених видів.

Відповідно до ст. 92 ЗК право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Набувати право постійного користування земельною ділянкою може обмежене коло суб'єктів, а саме: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Як бачимо, говорити про можливість використання іноземцями земель сільськогосподарського призначення на праві постійного користування немає сенсу, оскільки фізичні особи взагалі позбавлені такого права.

Згідно зі статтею 93 ЗК право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відносини, пов'язані з орендою землі, крім того, регулюються спеціальним законом «Про оренду землі» [6].

Відповідно до п. «в» ст. 5 ЗУ «Про оренду землі» та п. 2 ст. 93 ЗК земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Таким чином, можна зробити висновок, що: по-перше, законодавець не обмежує жодну з категорій суб'єктів, які можуть використовувати земельні ділянки на праві оренди; а по-друге, це може бути будь-яка із дев'яти категорій земель у складі земель України, передбачених ст. 19 ЗК, на першому місці серед яких знаходяться землі сільськогосподарського призначення.

Наступний вид користування землею – це надання земельної ділянки в концесію. ЗК відводить цьому виду користування лише одну статтю 94, яка не містить визначення концесії, переліку суб'єктів, які можуть отримувати земельні ділянки у концесію, та не зазначає на яких земельних ділянках здійснюється концесійна діяльність. Тому слід звернутися до спеціального закону, яким є ЗУ «Про концесії» [7]. Відповідно до ст. 1 згаданого закону, концесія – це надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування

на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику. У концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності: водопостачання, відведення та очищення стічних вод у порядку, визначеному Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності», забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем; надання послуг міським громадським транспортом; збирання та утилізація сміття, оброблення відходів; пошук, розвідка родовищ корисних копалин і їх видобування, видобування кам'яного вугілля, лігніту (бурого вугілля), його переробка у порядку, визначеному Законом України «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності»; будівництво (комплекс дорожньо-будівельних робіт, пов'язаних з будівництвом, реконструкцією, капітальним ремонтом) та/або експлуатація автомобільних доріг, об'єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд; будівництво та/або експлуатація залізниць, аеропортів, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів, інших шляхів сполучення, метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; машинобудування; охорона здоров'я; надання телекомунікаційних послуг, у тому числі з використанням телемереж; надання поштових послуг; виробництво, транспортування і постачання тепла у порядку, визначеному Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності» та розподіл і постачання природного газу; виробництво та (або) транспортування електроенергії; громадське харчування; будівництво жилих будинків; надання послуг у житлово-експлуатаційній сфері; використання об'єктів соціально-культурного призначення (за винятком тих, що розташовані у рекреаційних зонах); створення комунальних служб паркування автомобілів; надання ритуальних послуг; будівництво та експлуатація готелів, туристичних комплексів, кемпінгів та інших відповідних об'єктів туристичної індустрії; будівництво, реконструкція та експлуатація внутрішньо-господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури [7].

У разі, якщо об'єкт концесії розташований на земельній ділянці державної або комунальної власності, така земельна ділянка надається в оренду концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору. Або, якщо для здійснення концесійної діяльності є потреба в земельній ділянці, договір оренди такої ділянки укладається відповідно до норм ЗК та ЗУ «Про оренду землі».

Таким чином, можна зробити висновок, що об'єкти, які передаються у концесію, можуть знаходитися на будь-яких категоріях земель, в тому числі і на землях сільськогосподарського призначення. Але у будь-якому випадку земельна ділянка, що використовується для концесійної діяльності, надається в оренду за відповідним договором.

Що стосується суб'єктів концесії, то концесіонером є суб'єкт підприємницької діяльності, який відповідно до ЗУ «Про концесії» та на підставі договору отримав

концесію. Статею 22 ЗУ «Про режим іноземного інвестування» іноземним інвесторам надано право на проведення господарської діяльності, пов'язаної з використанням об'єктів, що перебувають у державній або комунальній власності, та які передаються у концесію, шляхом укладення концесійного договору [8]. Таким чином, іноземці можуть використовувати земельні ділянки, в тому числі і сільськогосподарського призначення, для концесійної діяльності, але тільки на умовах оренди.

Найбільш складним є питання щодо використання іноземцями чужих земельних ділянок, яким є право земельного сервітуту, емфітевзис і суперфіцій.

Частиною 1 ст. 98 ЗК встановлено, що право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [5].

Тобто, правом земельного сервітуту є право певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Сервітутні земельні відносини регулюються главою 16 ЗК та главою 32 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [9].

Статею 99 ЗК визначено види земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітуту. Слід також згадати, що Лісовий кодекс України містить статтю 23, яка регулює статус лісових сервітутів, як право користування чужою земельною лісовою ділянкою [10].

Таким чином, можна зробити висновок, що сервітут також може встановлюватися щодо будь-якої категорії земель у складі земель України.

Для того, щоб визначитися з тим, чи можуть іноземці мати право земельного сервітуту на землях сільськогосподарського призначення, спочатку розглянемо останні два права на чужу земельну ділянку – суперфіцій та емфітевзис.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) регулюється главою 16-1 ЗК та главою 34 ЦК.

Так, ст. 413 ЦК визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) [9].

Відповідно до ст. 38 ЗК земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування належать до земель житлової та громадської забудови [5].

Таким чином, суперфіцій може встановлюватися на земельних ділянках, що відносяться до земель житлової та громадської забудови, які не є метою дослідження даної статті.

Стаття 102-1 ЗК та ст. 407 ЦК передбачають можливість виникнення емфітевзису на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Повертаючись до питання можливості встановлення сервітуту та емфітевзису за участю іноземців, слід визначити, які землі відносяться до земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 22 ЗК, до останніх віднесено:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Згідно з підпунктом «а» п. 3 ст. 22 ЗК, вищезазначені землі надаються у користування громадянам: для ведення особистого селянського господарства; садівництва; городництва; сінокошення та випасання худоби; ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Виходячи зі змісту ст. 81 ЗК до категорії громадян відносяться: громадяни України, іноземці, особи без громадянства.

Розглянемо більш детально з якою метою і на яких умовах можуть надаватися у користування іноземцям землі сільськогосподарського призначення.

Згідно з ч. 2 ст. 33 ЗК іноземці можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах оренди.

Частина 2 ст. 35 ЗК також зазначає, що іноземці можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Щодо земель для сінокошення і випасання худоби та земельних ділянок, наданих для городництва, то статті 34 та 36 ЗК не встановлюють статус іноземців щодо користування цими землями. У п. 1 ст. 34 ЗК зазначено, що громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокошення і випасання худоби, так само, як і ч. 1 ст. 36 ЗК містить положення, що громадянам із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва. Оскільки вище вже зазначалося, що до категорії громадян відносяться в тому числі й іноземці, то можна зробити висновок, що положення статтей 34 та 36 ЗК стосуються й досліджуваної категорії суб'єктів.

Особливе місце займають земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. До складу таких земель входять найбільш цінні сільськогосподарські угіддя, які у більшості використовуються саме для вирощування сільськогосподарської продукції. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23 ЗК). Саме цей вид сільськогосподарських земель в першу чергу перебуває сьогодні під заборонаю відчуження, яка, відповідно до пункту 15 Перехідних положень ЗК, буде тривати до набрання чинності законом про обіг

земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, що ще раз наголошує на значимість цієї категорії земель.

Згідно з ч. 2 ст. 93 ЗК земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Таким чином, можна зробити висновок, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть надаватися іноземцям лише в оренду.

Таким чином, можна зробити висновок, що використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на умовах сервітуту або емфітевзису іноземцями неможливе.

**Висновки.** Дослідивши питання, що склали проблематику даної статті, можна зазначити, що в Україні у користування можуть передаватися земельні ділянки на праві: постійного користування; оренди, концесії; встановлення земельного сервітуту; емфітевзису; суперфіцію.

Іноземці не можуть використовувати землі сільськогосподарського призначення на праві: 1) постійного користування, оскільки фізичні особи взагалі позбавлені такого права; 2) на умовах сервітуту або емфітевзису, оскільки норми ЗК передбачають передачу зазначеної категорії земель іноземцям лише на умовах оренди.

Іноземці можуть використовувати землі сільськогосподарського призначення на праві: 1) концесії, але при умові укладання договору оренди; 2) оренди.

Щодо суперфіцію було визначено, що він встановлюється на землях житлової та громадської забудови, тому не підлягав детальному дослідженню.

Таким чином, питання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні є не врегульованим, що викликає чимало проблем на практиці. Особливо складна ситуація створена щодо використання іноземцями чужих земельних ділянок на умовах сервітуту та емфітевзису, оскільки цьому питанню законодавець уваги зовсім не приділив.

Існування окремої норми у земельному законодавстві, яка буде визначати статус іноземців при передачі земель сільськогосподарського призначення за певним видом користування, позбавить багатьох проблем при вирішенні питання щодо можливості укладання, а також визначення змісту та умов договорів сервітуту, емфітевзису, концесії, оренди тощо.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельне право: підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін.; за ред. М.В. Шульги. – Х.: Право, 2013. – 520 с.
2. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія / П.Ф. Кулинич. – К.: Логос, 2011. – 688 с.
3. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія / Д.В. Бусуйок. – К.: ТОВ «Вид-во «Юрид. Думка», 2006. – 144 с.
4. Каракаш І.І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособие. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. - Ст. 27.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 року в редакції Закону від 02.10.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280; 2004. – № 10. – Ст. 102.

7. Про концесії: Закон України від 16.07.1999 року // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 41. — Ст. 372.
8. Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19.03.1996 року // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 19. — Ст. 80.
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № № 40-44. — Ст. 356.
10. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII (в редакції Закону № 3404-IV від 08.02.2006) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.

УДК 321.45

**Кирилюк В.А.**, к.ю.н., доцент кафедри кримінально-виконавчого права Інституту кримінально-виконавчої служби, майор внутрішньої служби

## Деякі питання впровадження пенітенціарної ідеї в пенітенціарну теорію України

Розглядаються окремі аспекти формулювання і вирішення проблеми щодо впровадження «пенітенціарної ідеї» в кримінально-виконавчу політику і практику виконання покарань та її розвитку і переростання в «пенітенціарну теорію».

**Ключові слова:** пенітенціарна ідея, пенітенціарна теорія, пенітенціарна політика, кримінально-виконавча політика, практика виконання покарань.

Рассматриваются отдельные вопросы формулирования и решения проблемы внедрения «пенитенциарной идеи» в уголовно-исполнительную политику и практику исполнения наказаний, а также ее развитие и трансформация в «пенитенциарную теорию».

**Ключевые слова:** пенитенциарная идея, пенитенциарная теория, пенитенциарная политика, уголовно-исполнительная политика, практика исполнения наказаний.

Addresses selected issues of formulating and solving a problem of implementation «of the penitentiary ideas» in the criminal and penal policy and practice of execution of punishment, as well as its development and transformation of the «penitentiary theory».

**Keywords:** penitentiary idea penitentiary theory, penitentiary policy, criminal-Executive policy, practice the execution of sentences.

**Актуальність теми.** Усвідомлення проблемної ситуації щодо стану пенітенціарної діяльності в країні, дослідження реально існуючих протиріч між пізнаним і непізнаним, між наявним і бажаним станом предмету що розглядається і акумулює в собі комплекс актуальних питань щодо визначення інтегративних зв'язків в процесі розв'язання задач теоретичного та практичного характеру у сфері виконання покарань, має надати поштовх для побудови принципово нової системи поглядів на «пенітенціарну діяльність». Про серйозні недоліки в практичній діяльності сучасної системи виконання покарань України, невідповідність умов тримання засуджених, та осіб, які тримаються під вартою нормам національного законодавства і міжнародним стандартам (у тому числі на рівні ООН та Європи), а також здійснення диференційованого виховного впливу на