

– іноземні юридичні особи – виключно на землі несільськогосподарського призначення і виключно у разі набуття права власності на об'єкти нерухомості або для цілей будівництва таких об'єктів;

– спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, – на земельні ділянки на умовах і в порядку, передбаченому для іноземних юридичних осіб (тобто, виключно на землі несільськогосподарського призначення і виключно у разі набуття права власності на об'єкти нерухомості або для цілей будівництва таких об'єктів).

При буквальному тлумаченні норм ст.82 ЗК України (тобто, виходячи з «букви», а не «духу» закону), можна зробити висновок, що право власності на землю не може бути набуто тими створеними та зареєстрованими за законодавством України і на території України юридичними особами, які мають 100% іноземного капіталу (тобто єдиним засновником яких є іноземна фізична або юридична особа). Даний висновок ґрунтується на тому, що вищевказані юридичні особи формально не підпадають під жодну з категорій суб'єктів права власності на землю, передбачених статтею 82 ЗК України, оскільки:

– по-перше, засновниками таких юридичних осіб є іноземні громадяни та / або компанії, у зв'язку з чим їх не можна віднести до юридичних осіб, заснованих громадянами або юридичними особами України;

– по-друге, такі юридичні особи формально не можна віднести до іноземних юридичних осіб, оскільки іноземною юридичною особою слід вважати юридичну особу, створену і зареєстровану за законодавством іноземної держави і на її території (у той час, як розглядувані юридичні особи створені та зареєстровані за законодавством і на території України);

– по-третє, юридичні особи, що розглядаються, формально не можна віднести і до спільних підприємств, адже відповідно до Закону України «Про зовнішньоекономічну діяльність» спільним підприємством є підприємство, створене на базі загального капіталу іноземних суб'єктів і суб'єктів України [5, ст.1] (в той час, як розглядувані юридичні особи створені на базі суто іноземного капіталу, тобто без участі суб'єктів України).

Якщо слідувати вищевказаному формальному тлумаченню статті 82 ЗК України, то належні правові підстави для набуття права власності на землю (навіть несільськогосподарського призначення) юридичною особою України зі 100% іноземним капіталом відсутні. Зокрема, саме така точка зору була висловлена Державним комітетом України із земельних ресурсів у листі від 07.05.2008 р. № 14-17-11 / 4621 [6].

Разом з тим, якщо тлумачити вищевказані положення земельного законодавства не з точки зору «букви», але з точки зору «духу» закону, то вищевказаний формальний висновок щодо відсутності правових підстав для набуття права власності на земельну ділянку несільськогосподарського призначення юридичною особою України зі 100% іноземним капіталом суперечить загальним принципам цивільного, земельного та конституційного законодавства, а також законодавства про захист іноземних інвестицій, які встановлюють рівність між суб'єктами правовідносин, зокрема, й рівність прав іноземних інвесторів і прав суб'єктів України (за винятком прямих обмежень, передбачених законом).

Більше того, вищевказаний формальний висновок також суперечить здоровому глузду, оскільки закон прямо передбачив можливість іноземних юридичних осіб (створених за законодавством іноземних держав) набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення, отже встановлення більш жорстких обмежень для юридичних осіб України, заснованих іноземними суб'єктами, є абсурдним.

На підставі вищевикладеного ми вважаємо, що юридичні особи України зі 100% іноземним капіталом «випали» з переліку суб'єктів права власності на землю, передбаченого статтею 82 ЗК України, не в силу прямої волі законодавця, а в силу помилки (прогалини в законодавстві). Це, в свою чергу, дає підстави для застосування принципу аналогії закону (тобто поширення можливості придбання права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на юридичні особи України зі 100% іноземним капіталом, незважаючи на відсутність прямої згадки таких у вищевказаній статті). Саме такої позиції дотримуються автори більшості науково-практичних коментарів до ЗК України [7, с. 278].

6. Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 07.05.2008 р. № 14-17-11/4621 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN41604.html
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (за станом нормативно-правових актів та судової практики на 15.01.2009 р.) / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. – К. : Всеукр. асоціація видавців «Правова єдність», 2009. – 496 с.
8. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – 46-47. – Ст. 280.

Стаття надійшла 10.12.2014 р.

Е.В. Бондаренко, аспірантка

Одесский национальный университет имени И.И. Мечникова
кафедра конституционного права и правосудия
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ИНВЕСТИРОВАНИЕ В УКРАИНЕ ИНОСТРАННЫМИ ГРАЖДАНАМИ

Резюме

В статье исследованы актуальные вопросы реализации экономических прав иностранными гражданами, одним из путей которой является приобретение права собственности на земельные участки в Украине. При этом отмечено, что Земельный кодекс Украины содержит пробелы, создающие препятствия для привлечения иностранных инвестиций. Так, в отношении юридических лиц со 100% иностранными инвестициями в отличие от иностранных юридических лиц законом не предусмотрена возможность приобретения права собственности на земельные участки в Украине. В результате анализа норм законодательства сформулирован вывод о том, что такое необъяснимое упущение законодателя необходимо устранить в целях исключения препятствий для осуществления инвестирования путем приобретения права собственности на земельные участки иностранными гражданами – участниками юридических лиц, зарегистрированных в Украине.

Ключевые слова: иностранные граждане, инвестиции, права на землю.

K.V. Bondarenko, Postgraduate

Odessa I.I. Mechnikov National University
the Department of Constitutional Law and Justice
Frantsuzskiy Boulevard, 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

PECULIARITIES OF A RIGHT TO INVEST' REALIZATION IN UKRAINE BY FOREIGN CITIZENS

Summary

Actual issues of realization of the economic rights by foreign citizens, namely by acquisition of title to land plots in Ukraine, are investigated in this article. At the same time it is noted that the Land Code of Ukraine has loopholes that create obstacles to attraction of the foreign investments. So in the case of legal entities with 100% foreign investments as opposed to foreign legal entities the law does not provide the possibility of acquiring the title to the land plots in Ukraine. On the basis of analysis of the legislation was formulated the conclusion that such an inexplicable omission of the legislator must be eliminated in order to prevent the obstacles to the investments by means of acquiring the title to the land plots for the foreign nationals – members of legal entities registered in Ukraine.

Key words: foreign citizens, investments, land rights.