

ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ ІНОЗЕМНИМИ ГРОМАДЯНАМИ, ІНОЗЕМНИМИ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ ТА ІНОЗЕМНИМИ ДЕРЖАВАМИ

Відповідно до ч. 1 ст. 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Проте Україна як сучасна європейська країна є достатньо широко інтегрована у світову спільноту держав на самих різноманітних засадах, у тому числі на договірних умовах. У зв'язку з цим ч. 1 ст. 9 Конституції України передбачає, що чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства. На відміну від попереднього Земельного кодексу від 18 грудня 1990 року в його редакції від 13 березня 1992 року, у чинному Земельному кодексі України відсутній спеціальний розділ, присвячений міжнародним договорам чи угодам у сфері земельних відносин. Проте діюче земельне законодавство широко визнає норми і принципи міжнародного права у сфері регулювання земельних відносин.

Наведені конституційні положення знайшли відповідне відображення в конкретних правових нормах чинного Земельного кодексу, які передбачають земельні права іноземних суб'єктів права, а саме іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Вони визнаються суб'єктами земельних відносин за українським законодавством, зокрема, суб'єктами права власності на землю та права користування конкретними земельними ділянками. Цим підтверджується прихильність України загальному принципу надання, наприклад, іноземним громадянам національного правового статусу нарівні з громадянами країни їх перебування, за винятком тих вилучень з цього статусу, що передбачені національним законодавством для іноземців. Такі виключення містяться й у земельному законодавстві стосовно права власності на землю та права користування земельними ділянками іноземними суб'єктами права.

На відміну від вітчизняних суб'єктів права, які можуть набувати земельні ділянки у власність на всіх категоріях земель країни і на різноманітніших підставах, іноземні суб'єкти права власності на земельні ділянки обмежуються в можливостях їх придбання категоріями земель, місцем розташування на них об'єктів нерухомості, цілями використання, умовами одержання тощо. Так, за ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. У разі якщо такі землі одержані у власність іноземними громадянами або особами без громадянства та іноземними юридичними особами в порядку прийняття спад-

щини, то згідно з ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 Земельного кодексу вони протягом року підлягають відчуженню.

Наведені положення дозволяють стверджувати, що діючий земельний закон взагалі виключає можливості набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права. Це пояснюється тим, що згідно із ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Тому їх використання іноземними суб'єктами на підставі права власності не може здійснюватися в супереч правам та інтересами громадян України, вітчизняних підприємств і національної спільноти.

За ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу 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. Із наведеної земельно-правової норми, принаймні, випливає три істотних обмеження права власності іноземних громадян та осіб без громадянства на землю в Україні: обмеження землями несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів; обмеження такими ж землями за межами населених пунктів з розташованими на них об'єктами нерухомого майна; обмеження приналежністю останніх на праві приватної власності.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до українського земельного законодавства у разі: придбання їх за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини. Зіставлення наведених випадків придбання права власності на земельні ділянки іноземними громадянами з підставами їх придбання вітчизняними громадянами також дозволяє говорити про певне обмеження прав іноземців на землю.

Більш істотні обмеження для набуття права власності на земельні ділянки передбачені для іноземних юридичних осіб. Так, відповідно до ч. 2 ст. 82 чинного Земельного кодексу, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Тут набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки прямо пов'язується з придбанням об'єктів нерухомості на відповідних землях. Засади ж набуття земельних ділянок у власність для зазначених цілей аналогічні підставам їх придбання іноземними громадянами, рівно як і особами без громадянства.

У даний час чинне земельне законодавство передбачає і право власності на землю спільних підприємств, заснованих за участю іноземних юридичних

і фізичних осіб. Вони, відповідно до ч. 3 ст. 82 Земельного кодексу, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому для іноземних юридичних осіб. Строго кажучи, спільні підприємства, засновані вітчизняними та іноземними юридичними і фізичними особами, не є іноземними суб'єктами права, а володіють спільною національно-іноземною, у т.ч. земельною правосуб'єктністю, що має враховуватися про регулюванні їх земельно-правових відносин.

Земельні ділянки, одержані іноземними громадянами та іноземними юридичними особами у власність зі складу земельного фонду країни, набувають правову природу приватної земельної власності. Українське земельне законодавство не передбачає комунальної чи муніципальної власності іноземних суб'єктів права. Проте у принциповому плані передача земельних ділянок разом з іншими об'єктами нерухомості, наприклад, муніципальним представництвам міст-побратимів, що інколи зустрічається на практиці, не суперечить чинному українському законодавству.

Значний інтерес становить регламентація права власності іноземних держав на земельні ділянки у складі земельного фонду України. Відповідно до ст. 85 Земельного кодексу, іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів.

Безумовно, земельні ділянки для використання їх у зазначених цілях можуть набуватися у власність іноземними державами із відповідних категорій земельного фонду країни, за виключенням земель сільськогосподарського призначення. Проте, передбачивши таке виключення, земельне законодавство не визначає наслідки набуття сільськогосподарської ділянки землі іноземною державою, наприклад, в порядку правонаступництва, успадкування та інших правових підстав, що все-таки можуть мати місце в реальній дійсності. Думається, що юридична доля таких земельних ділянок має вирішуватися аналогічно їх успадкуванню іноземними юридичними особами на засадах аналогії закону.

Слід зазначити, що відповідні земельні ділянки можуть набуватися іноземними державами в Україні з урахуванням міжнародно-правового принципу взаємності, тобто на якій правовій основі іноземна держава надає земельну ділянку Українській державі, на такій юридичній підставі Українська держава надає земельну ділянку іноземній державі. Разом з тим у міжнародній практиці не рідко зустрічаються випадки позитивного відхилення від зазначеного принципу міжнародного права, тобто наданні земельної ділянки національною державою на більш вигідних умовах, ніж це здійснюється іноземною державою. Така практика не суперечить міжнародним нормам і розцінюється як дружельюбний акт чи акт доброї волі.

Проте у певних випадках вона може вступити в суперечність з основоположним принципом національного права, згідно з яким іноземний суб'єкт права взагалі та іноземна держава зокрема не може мати більший обсяг прав в національній державі, ніж це передбачено для національних суб'єктів права та націо-

нальній державі в іноземній країні. Виникнення чи існування такої ситуації є принизливим для національних суб'єктів права, й особливо для правосуб'єктності національної держави як рівноправного суб'єкта міжнародних відносин.

Чинний Земельний кодекс передбачає і засади набуття прав на землю іноземними суб'єктами права, які в основному зводяться до цивільно-правових засобів придбання земельних ділянок. Зокрема, особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним юридичним особам передбачені у ст. 129 Земельного кодексу. Так, продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України, а продаж земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Погодження вимагає також продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам. Їх продаж здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України. При цьому продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави і територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. Звертає на себе увагу те, що закон не вимагає ведення господарської діяльності таким постійним представництвом, лише його реєстрацію. Таке законодавче формулювання може породжувати певні зловживання правом, наслідки якого не передбачені у чинному Земельному кодексі.

У зазначеній статті Земельного кодексу передбачені і деякі вимоги щодо порядку придбання земельних ділянок вказаними іноземними суб'єктами права. Так, згідно з ч. 4 ст. 129 Земельного кодексу, іноземні держави, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України. Проте подальші кроки щодо розгляду, задоволення чи відхилення та їх наслідків кодифікований земельний закон не передбачає.

На відміну від наведеної частини земельно-правової норми, наступна ч. 5 ст. 129 Земельного кодексу більш детально регламентує порядок придбання земельних ділянок іноземними юридичними особами. Так, іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради і державного органу приватизації. До клопотання додається документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці, та копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюються сільськими, селищними, міськими радами також після отримання урядового погодження.

Анотація

Каракаш І. І. Особливості набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами. — Стаття.

У статті розглядаються питання земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів права за чинним Земельним кодексом України, а саме: умови та порядок набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами.

Ключові слова: земельна ділянка, право на землю, іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, іноземні держави.

Аннотация

Каракаш И. И. Особенности приобретения права собственности на землю в Украине иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами и иностранными государствами. — Статья.

В статье рассматриваются вопросы земельной правосубъектности иностранных субъектов права по действующему земельному кодексу Украины, в частности: условия и порядок приобретения права собственности на землю в Украине иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами и иностранными государствами.

Ключевые слова: земельный участок, право на землю, иностранные граждане, иностранные юридические лица, иностранные государства.

Summary

Karakash I. I. The special features of the right of property to the earth in the Ukraine by foreign citizens, by foreign legal persons and by foreign states. — Article.

In the article are examined questions of land legal persons concerning the acting land code of the Ukraine, in particular: condition and the order of the acquisition of the right of property to the earth in the Ukraine by foreign citizens, by foreign legal persons and by foreign states.

Keywords: land section, right to the earth, foreign citizens, foreign legal persons, foreign states.

УДК 349.414(477):711.52

Є. О. Платонова

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Необхідність визначення правових засад зонування земель населених пунктів обумовлена соціально-економічними процесами у розвитку українського суспільства в умовах реформування земельних відносин на ринкових засадах, залучення інвестицій у розвиток міських територій, існуючими проблемами із забезпеченням населення міст житлом, отримання громадянами України зе-