

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2019.3-2.16>

АГІНА А.Д., ЩЕРБИНА Є.М.

**ТЕНДЕНЦІЯ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ
ІНОЗЕМНИМИ СУБ'ЄКТАМИ**

Стаття присвячена аналізу зміни українського законодавства у сфері права власності на землю в Україні іноземних суб'єктів протягом останніх тридцяти років. Розглядаються всі пов'язані з даною темою нормативно-правові акти (чинні й не чинні на даний момент). Зазначається кожна зміна в земельному праві щодо набуття земельних ділянок в Україні нерезидентами, враховуючи останні постанови про скасування мораторію на землю, які планують реалізувати. Визначено головну проблему іноземної інвестиційної непривабливості підприємництва в Україні.

Найбільша увага присвячена пошуку найлегших шляхів для отримання іноземними суб'єктами земельної ділянки в Україні. Визначаються усі можливі підстави набуття земельних ділянок іноземними суб'єктами та порядок їх регулювання на сучасному етапі та в майбутньому – після набуття чинності запланованих змін, тобто скасування мораторію на землю.

Робота охоплює зміни, що сталися протягом останніх тридцяти років. Проаналізовані всі можливі закони, укази, постанови та інші нормативно-правові акти, а також відео репортажі, пов'язані з правом власності на українську землю іноземних суб'єктів. З результату цього дослідження випливає, що набуття земельної ділянки в Україні нерезидентами – складний процес. Це майже не можливо. Але останнім часом стало зрозуміло, що такі обмеження знижують бюджет держави, тому в українське законодавство все ж було внесено деякі зміни на користь іноземних суб'єктів. З цього приводу відбувається багато дискусій, але більшість світових фахівців вважає, що передбачені зміни покращать економічне становище України. Після втілення у встановлені строки змін до земельного законодавства нерезидентам буде легше отримати земельну ділянку в Україні.

Актуальність означеної теми полягає у тому, що землі в Україні – одні з найродючіших у світі, тому на них посягає велика кількість іноземних суб'єктів, з яких можна було б отримати додатковий прибуток, але поки що їх надто обмежує українське законодавство. Проте зміни вже заплановані, а після втілення їх у життя проблеми з іноземними інвестиціями, відповідно до сучасних досліджень, зникнуть.

Ключові слова: іноземні суб'єкти, нерезиденти, право власності на землю, набуття земельних ділянок, земельне право, нерухоме майно.

The article is devoted to the analysis of changes in the Ukrainian legislation in the field of land ownership in Ukraine by foreign entities over the last thirty years. All relevant legislation is considered (currently in force and inactive). Each change in land law regarding the acquisition of land in Ukraine by non-residents is noted, taking into account recent decrees on the abolition of the land moratorium they plan to implement. The main problem of foreign investment unattractiveness of entrepreneurship in Ukraine is identified.

© АГІНА А.Д. – студент юридичного факультету (Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара)

© ЩЕРБИНА Є.М. – кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного, трудового та господарського права (Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара)

The greatest attention is devoted to finding the easiest ways for foreign subjects to obtain land in Ukraine. All possible grounds for acquisition of land plots by foreign entities are determined and the procedure for their regulation at the present stage and in the future after the envisaged changes come into force, ie lifting the moratorium on land.

The work covers the changes that have taken place over the last thirty years. All possible laws, decrees, decrees and other legal acts, as well as video reports related to the ownership of the Ukrainian land of foreign entities are analyzed. The result of this study implies that land acquisition in Ukraine by non-residents is a complex process. This is almost not possible. But recently it became clear that such restrictions reduce the state budget, so Ukrainian legislation still made some changes in favor of foreign entities. There is a lot of debate about this, but most of the world's experts believe that the changes will improve Ukraine's economic situation. After the implementation, within the set terms, changes to the land legislation it will be easier for non-residents to get land in Ukraine.

The relevance of this topic is that land in Ukraine is one of the most fertile in the world, so they are encroached on by a large number of foreign entities from whom additional profits could be made, but so far they are too restricted by Ukrainian law. However, the changes are already planned, and after their implementation problems with foreign investments, according to current research will disappear.

Key words: foreign entities, non-residents, land ownership, acquisition of land plots, land law, real estate.

Вступ. Земельні реформи, які одна за одною проголошуються в Україні починаючи з 1990 року, повинні були забезпечити цивілізований ринок земельних ділянок і нові можливості господарювання. Проте аналіз свідчить про непослідовність та незавершеність земельних реформ, їх суперечливий характер. Наслідками цього є не лише аграрна криза, низький рівень розвитку села, невикористання значних площ земель, а й інвестиційна непривабливість підприємництва в Україні, що зумовлено обмеженнями прав іноземних інвесторів на землю в Україні. Адаже відсутність чітко визначених методів придбання нерезидентами українських земель, гарантій прав на землю іноземних інвесторів значно знижує потік інвестицій в Україну. Так було в кінці двадцятого століття, так залишилось зараз.

Особливо помітно ця проблема відчувалась у 2012 році під час підготовки до проведення в Україні Чемпіонату Європи з футболу. На парламентському слуханні 11 березня 2009 року тогочасний Заступник Голови Верховної Ради України Микола Томенко заявив, що коли затверджувалась державна програма підготовки до Євро-2012, Україна була іншою країною, в якій був достатньо високий ступінь піднесення економіки, перевиконання державного бюджету, але ситуація змінилася [1]. Тому Україна почала спиратись на іноземних інвесторів. Але часто будівництво нових доріг, стадіонів, готелів, аеропортів та інших необхідних об'єктів гальмувалося через низький рівень іноземного інвестування. Це тісно пов'язано із регулюванням прав на землю в Україні нерезидентів.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз нормативного-правового регулювання особливостей набуття права власності на земельні ділянки в Україні іноземними суб'єктами, виявлення недоліків у законодавстві, знаходження шляхів вдосконалення законодавства та вирішення зазначених вище проблем.

Результати дослідження. У Конституції України в ч. 1 ст. 13 [2] зазначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виняткової (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Проте Україна як сучасна європейська країна достатньо широко інтегрована у світове співтовариство держав. Це відповідає ч. 1 ст. 9 Конституції України [2] та ч. 1 ст. 19 Закону України «Про міжнародні договори України» [3], де проголошується, що чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України. Доречно згадати, що в ст. 118 не чинного Земельного кодексу України [4] зазначалось, що якщо міжнародним договором України встановлено інші правила, ніж ті, що містяться у земельному законодавстві України, то застосовуються правила міжнародного договору. Це ж саме твердження на цей час міститься в ч. 2 ст. 19 Закону України «Про міжнародні договори України» [3]. Подібне є в ч. 2 ст. 9 Конституції

Україні [2], де гарантується, що укладення міжнародних договорів, які суперечать Конституції України, можливе лише після внесення відповідних змін до Конституції України. Тобто Україна настільки прагне до інтеграції у світову спільноту, що погоджується змінювати особисте законодавство відповідно до міжнародних потреб.

Земельні реформи в Україні почалися з дев'яноятих років двадцятого століття, коли в не чинному зараз Законі України «Про форми власності на землю» [5] та в ч. 1 ст. 3 не чинного Земельного кодексу України [3] Верховна Рада України встановила, що власність на землю в Україні має державну, колективну й приватну форми, а усі форми власності оголошувались рівноправними. Тоді в Україні відбулася демонополізація. Але відразу були закріплені обмеження права приватної власності на землю для іноземних суб'єктів. Найістотніше було те, що в ч. 13 ст. 6 не чинного Земельного кодексу України [3] зазначалось, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються. Приватизувати землю могли тільки громадяни України та й то зі значними обмеженнями.

Проте законодавчі положення щодо невизнання іноземних громадян та юридичних осіб суб'єктами права власності на землю в Україні суперечили не чинному тепер Закону України «Про власність» [6], де в ч. 2 ст. 3 проголошувалось, що суб'єктами права власності в Україні можуть бути також інші радянські республіки, Союз РСР, інші держави, їх юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні організації, громадяни інших держав та особи без громадянства. Те саме було й на рівні підзаконних нормативно-правових актів. Наприклад, в Указі Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», який уже не чинний [7], у ч. 1 ст. 2 Леонід Кравчук постановив, що право на приватизацію об'єктів незавершеного будівництва мають також іноземні громадяни, особи без громадянства й іноземні юридичні особи. Але й тут було обмеження, бо згідно з ч. 2 ст. 2 цього ж Указу [7] іноземним юридичним та фізичним особам, особам без громадянства, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб земельні ділянки надаються тільки в довгострокову оренду. Виняток було зроблено лише в Указі Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали винятково населенню» [8], де в ст. 2 зазначено, що право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають також іноземні громадяни, особи без громадянства та юридичні особи іноземних держав. Такі суперечливі положення призвели до повного невизнання за нерезидентами права власності на українські землі, що стало значною перешкодою для притоку іноземних інвестицій в Україну.

Пізніше, з початку 2002 року, з моменту набуття законної дії нового Земельного Кодексу України [9] ситуація дещо змінилася. Іноземні громадяни та юридичні особи тепер можуть бути власниками земель в Україні, але з істотними особливостями та обмеженнями. Згідно з ч. 2 ст. 35 чинного Земельного кодексу України [9] іноземці, особи без громадянства та юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення садівництва на умовах оренди. Відповідно до ст. 85 [9] 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. Відповідно до окремих частин ст. 81 та ст. 82 [9] іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства, спільні підприємства, засновані за участю іноземних осіб, можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності; іноземні особи, особи без громадянства, спільні підприємства, засновані за участю іноземних осіб, можуть набувати права власності на земельні ділянки за таких умов: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними особами, а також особами без громадянства, спільні підприємства, засновані за участю іноземних осіб, протягом року підлягають відчуженню. Згідно зі ст. 143 [9] невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк є підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку. Також відповідно до ч. 5 ст. 22 [9] землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Визнання деяких прав нерезидентів на українські землі також закріплено в Законі України «Про зовнішньоекономічну діяльність» [10], де в ст. 3 зазначено, що суб'єктами зовнішньое-

кономічної діяльності в Україні включно є: іноземні громадяни та особи без громадянства, які мають цивільну правоздатність і дієздатність і постійно проживають на території України; юридичні особи, які зареєстровані в Україні і мають постійне місцезнаходження на території України; об'єднання осіб та структурні одиниці іноземних суб'єктів господарської діяльності, які не є юридичними особами, однак мають постійне місцезнаходження на території України і яким не заборонено здійснювати господарську діяльність; спільні підприємства за участю суб'єктів господарської діяльності України та іноземних суб'єктів господарської діяльності, зареєстровані в Україні і які мають постійне місцезнаходження на території України. Відповідно до ст. 5 [10] іноземні суб'єкти господарської діяльності, що здійснюють зовнішньоекономічну діяльність на території України, мають право на відкриття своїх представництв на території України.

Визнання деяких прав нерезидентів в Україні також закріплено в Законі України «Про режим іноземного інвестування» [11], де в ст. 3 зазначено, що іноземні інвестиції можуть здійснюватися у формах: створення підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам, філій та інших відокремлених підрозділів іноземних юридичних осіб або придбання у власність діючих підприємств повністю; придбання не забороненого законами України нерухомого чи рухомого майна; придбання самостійно чи за участю українських осіб прав на користування землею та використання природних ресурсів на території України; придбання інших майнових прав; господарської (підприємницької) діяльності на основі угод про розподіл продукції; в інших формах, які не заборонені законами України, в тому числі без створення юридичної особи на підставі договорів із суб'єктами господарської діяльності України.

Земельний Кодекс України виключає можливості набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права, бо згідно із ст. 14 Конституції України [2] та ст. 1 Земельного кодексу [9] 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 інтересами громадян України.

Останнім часом в Україні почали більше усвідомлювати важливість іноземних суб'єктів господарювання. Українське законодавство робить деякі зміни на користь нерезидентів, про які можна дізнатися із Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення бар'єрів для залучення іноземних інвестицій» від 23 травня 2017 року [12].

Але проаналізовані відповідні правові норми щодо продажу земельних ділянок іноземним суб'єктам в Україні засвідчують, що ця процедура є складною, заплутаною, а саме право купівлі таких ділянок є декларативним. Приймаючи до уваги вищезазначені проблеми, найреальнішим видається придбання земельних ділянок нерезидентами через створені ними юридичної особи в Україні. Так, у Цивільному Кодексі України [13] у ч. 1 ст. 81 зазначено, що юридична особа може бути створена шляхом об'єднання осіб та (або) майна. Не є проблемним список документів для проведення державної реєстрації юридичної особи, що передбачений у ст. 17 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» [14]. Не є проблемним і порядок проведення державної реєстрації юридичної особи. Так, згідно зі ст. 87 Цивільного Кодексу України [13] для створення юридичної особи її учасники розробляють установчі документи, які викладаються письмово і підписуються всіма учасниками; юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації. Такий процес здається простішим і надійнішим.

Інший можливий варіант отримання земельної ділянки в Україні це набуття статусу громадянина України. За ст. 9 Закону України «Про громадянство України» [15] гарантовано, що умовами прийняття до громадянства України є визнання і дотримання Конституції і законів України та подання декларації про відсутність іноземного громадянства або зобов'язання припинити іноземне громадянство.

20 вересня 2019 року ВР України оприлюднила проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [16]. Тривала відсутність вільного обігу земель має негативні наслідки: тіньове використання земель, корупція у земельній сфері, відсутність конкуренції та заниження ціни орендної плати за землю, недоотримання надходжень в місцеві бюджети тощо. Крім того, земельний мораторій обмежує конституційне право власності на землю. 22 травня 2018 року Європейський Суд ухвалив рішення за зверненням двох громадян України, де визнав, що мораторій порушує їх права, передбачені статтею 1 Протоколу № 1 до Конвенції про захист прав людини та фундаментальних свобод, а також виніс припис щодо вжиття урядом України необхідних законодавчих заходів щодо скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення чи зменшення

його негативного впливу [17]. Положеннями проекту Закону [16] визначається, що з 1 жовтня 2020 року скасовується заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності; визначається, що можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадяни України, територіальні громади, держава, юридичні особи України та іноземні громадяни і особи без громадянства у разі набуття в порядку спадкування та обов'язком відчужити ділянку протягом року.

За підрахунками Мінагрополітики, відкриття ринку сільськогосподарських земель може принести економіці щорічно від 700 мільйонів до 1,5 мільярда доларів [18]. У Європейському банку реконструкції та розвитку заявляли, що відсутністю ринку землі знижує український ВВП приблизно на 1% [19]. У Світовому банку прогнозували, що відкриття ринку землі сприятиме зростанню ВВП на 2% впродовж наступних років [20].

Висновки. Таким чином, набуття прав на землі іноземними суб'єктами може здійснюватися після створення ними юридичної особи в Україні або набуття статусу громадянина України. Причому для першого випадку таке право поки що безпосередньо пов'язане із придбанням або створенням об'єктів нерухомого майна. Проте після запланованого скасування мораторію іноземні суб'єкти зможуть отримати земельні ділянки в Україні в більш доступному порядку.

Список використаних джерел:

1. Парламентські слухання 11 березня 2009 року: «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні». Абзац 1. Офіційний веб-портал Верховної Ради України. URL: https://portal.rada.gov.ua/news/Novyny/Parlamentski_slukhannya/18956.html.

2. Конституція України від 28 червня 1996 року, в редакції від 21 лютого 2019 року. Ст. ст. 9, 13, 14. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

3. Закон України «Про міжнародні договори України» від 29 червня 2004 року, в редакції від 20 липня 2014 року. Ст. ст. 3, 6, 19. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1906-15>.

4. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 року, втратив чинності 1 грудня 2001 року. Ст. 118. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

5. Закон України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року, втратив чинності 8 січня 2004 року. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>.

6. Закон України «Про власність» від 7 лютого 1991 року, втратив чинності 20 червня 2007 року. Ст. 3. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.

7. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року, втратив чинність 28 травня 1999 року. Ст. 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/456/93>.

8. Указ Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 року. Ст. 2. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/612/93/sp:max100>.

9. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 року, в редакції від 9 серпня 2019 року. Ст. ст. 1, 19, 22, 35, 81, 82, 85, 129, 131, 143. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

10. Закон України «Про зовнішньоекономічну діяльність» від 16 квітня 1991 року, в редакції від 7 лютого 2019 року. Ст. Ст. 3, 5. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/959-12>.

11. Закон України «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 року, в редакції від 25 червня 2016 року. Ст. 3. Законодавство України. URL: <https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80>.

12. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення бар'єрів для залучення іноземних інвестицій» від 23 травня 2017 року. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2058-19>.

13. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року, в редакції від 26 червня 2019 року. Ст. Ст. 81, 87. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

14. Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» від 15 травня 2003 року, в редакції від 31 січня 2019 року. Ст. 17. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15>.

15. Закон України «Про громадянство України» від 18 січня 2001 року, в редакції від 25 липня 2019 року. Ст. 9. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2235-14>.

16. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 20 вересня 2019 року. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку економіки торгівлі та сільського господарства України. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» - частина 3, абзац 1-3. URL: <http://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=95d86140-7de5-4859-821a-12902ab0734e&title=ProjektZakonuUkrainiproVnesenniaZminDoDeiakikhZakonodavchikhAktivUkrainiSchodoObiguZemelSilskogospodarskogoPriznachennia>.

17. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року. Законодавство України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79.

18. Брифінг на тему: «Ринок землі – можливості та виклики» від 28 серпня 2019 року. 1:02:47-1:03:19. ЛІГА:ЗАКОН. URL: <https://www.facebook.com/LIGAZAKON/videos/vb.114831188572995/662433434241339/?type=2&theater>.

19. Економіст Європейського банку реконструкції і розвитку Сергій Гурієв аналізує економічну програму Зеленського від 11 липня 2019 року. – громадське телебачення. 6:41-6:50. URL: <https://hromadske.ua/posts/ekonomist-yevropejskogo-banku-rekonstrukcii-i-rozvitku-sergij-guriyev-analizuye-ekonomichnu-programu-zelenskogo>.

20. Стаття від 28 серпня 2019 року. Мультимедійна платформа іномовлення України «УКРІНФОРМ». Абзац 2. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2768772-vidkritta-rinku-zemli-moze-zbilsiti-vvp-ukraini-na-2-svitovij-bank.html>.