

УДК 349.412 (477)

Наталія Басанська,

канд. юрид. наук, доцент,
доцент кафедри права і соціально-гуманітарних дисциплін
Черкаського навчально-наукового інституту
ДВНЗ «Університет банківської справи»

НЕРЕЗИДЕНТИ ЯК СУБ'ЄКТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Стаття присвячена питанням нормативно-правового регулювання встановлення, обмеження права володіння та користування нерезидентами земельними ділянками, аналізу проекту Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» щодо можливості набуття даною категорією осіб права власності на землі сільськогосподарського призначення та відповідних наслідків.

Ключові слова: суб'єкти права власності, нерезиденти, земельна ділянка як об'єкт цивільних прав, землі сільськогосподарського призначення як об'єкт цивільних прав, мораторій, цільове використання земельної ділянки.

Постановка проблеми. Земля завжди була одним зі способів вкладення коштів з метою отримання прибутку. Земля України, з огляду на цінність чорнозему, – один із найпривабливіших об'єктів для інвестування. Саме тому земля України є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [3, ст. 1].

Відповідно до статей 18-20 Земельного кодексу України, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення, відповідно до якого здійснюється формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав [3, ст. 79]. Надзвичайно актуальним питанням є право власності на землю нерезидентів, як фізичних, так і юридичних осіб.

Аналіз останніх досліджень. Питання особливості права власності на земельні ділянки нерезидентів завжди становило науковий інтерес для вчених. Вивченню цієї проблематики присвятили свої роботи такі науковці, як Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко, І. І. Каракаш, О. О. Погрібний, В. І. Семчик та інші.

Метою статті є аналіз нормативно-правового регулювання особливостей набуття права власності на земельні ділянки нерезидентами, виявлення прогалин у законодавстві, аналіз проекту Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» щодо можливості набуття даною категорією осіб права власності на землі сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Право власності іноземних громадян та осіб без громадянства врегульоване Земельним кодексом України. Іноземні громадяни є суб'єктами земельних відносин, зокрема суб'єктами права власності на конкретні земельні ділянки.

Земельний кодекс України, ст. 80, чітко визначив коло суб'єктів права власності на землю, а ч. 2 ст. 81 визначила умови, за яких

іноземці 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, у разі:

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

Громадяни ж іноземних держав та особи без громадянства є обмеженими в деяких сферах земельних відносин в Україні.

Так, громадяни іноземних держав та особи без громадянства не можуть набувати земельні ділянки шляхом безоплатної приватизації, не можуть набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення, а у разі, якщо вони отримали земельну ділянку сільськогосподарського призначення у спадщину, така земельна ділянка підлягає відчуженню протягом одного року (ст. 81 ЗК).

Водночас Земельний кодекс дозволяє іноземцям та особам без громадянства оформляти право на земельні ділянки на умовах оренди (за деякими винятками, передбаченими у ч. 2 ст. 93 ЗК). Наприклад, прямо така можливість щодо орендування визначена у ч. 2 ст. 35 ЗК і стосується земельних ділянок для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Також, суб'єктами земельних правовідносин можуть виступати нерезиденти. Вони можуть бути як власниками, так і користувачами земельних ділянок. Так, ч. 1 ст. 82 ЗК передбачається, що юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

в) прийняття спадщини;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Частиною другою статті 82 ЗК уточнено, що іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Отже, для здійснення підприємницької діяльності нерезиденти можуть набувати у власність забудовані земельні ділянки у разі придбання розташованих на них об'єктів нерухомого майна та незабудовані (вільні) земельні ділянки, але обов'язково – для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням господарської діяльності. А за межами населених пунктів такі підприємства зможуть набувати земельні ділянки у власність лише у разі придбання розташованих на них об'єктів нерухомого майна).

Також Земельний кодекс України визначає порядок придбання іноземними інвесторами у власність земельних ділянок у різних категорій власників. Так, для придбання земельних ділянок у держави чи територіальної громади необхідне погодження відповідних органів влади [3, ст.ст. 116, 127, 128]. Водночас придбання земельних ділянок у фізичних чи юридичних осіб-власників погодження не вимагає.

Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіції, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, що регламентуються главою 21 Земельного кодексу. Так, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіції, емфітевзис) у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 ст. 134 ЗК.

Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених ч. 29 ст. 137 ЗК. Цей випадок, зокрема, передбачає, що у разі визнання переможцями торгів іноземних держав чи іноземних юридичних осіб договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погодження Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради Укра-

їни чи Кабінету Міністрів України у такому погодженні торги за цим лотом вважаються такими, що не відбулися.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний із них.

Земельним кодексом чітко визначаються обмеження щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до ч. 4 ст. 22 Земельного кодексу землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам. У разі отримання земель сільськогосподарського призначення згаданими особами в спадщину такі землі мають бути відчужені протягом одного року з моменту їх отримання, про що йдеться в ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 Земельного кодексу. Отже, українське законодавство дозволяє іноземним громадянам та юридичним особам, а також особам без громадянства спадкувати землю сільгосппризначення, проте впродовж року після набуття права власності на таку ділянку вони зобов'язані продати або подарувати ці землі громадянам України, юридичним особам – резидентам України, державі чи територіальній громаді або ж безоплатно передати державі чи територіальній громаді, а взаємін отримати її в оренду. Слід наголосити, що сьогодні громадяни України продати землі сільськогосподарського призначення не можуть у зв'язку з накладенням мораторію на продаж землі.

Однією з вимог Міжнародного валютного фонду для продовження програми кредитування для України є скасування мораторію на продаж землі та проведення земельної реформи, тобто скасування мораторію та запуск ринку землі. У зв'язку з цим підготовлений проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535 від 13.12.2016 [2]. Прикінцевими положеннями даного законопроекту передбачено, що іноземці, особи без громадянства можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення з 1 січня 2030 року. Також пропонується доповнити статтю 22 чинного Земельного кодексу України пунктом д) у такій редакції: «д) іноземцям, особам без громадянства – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства» [2]. Також пропонується виключити частину четверту статті 81 чинного ЗК, яка зобов'язує прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства землі сільськогосподарського призначення відчужити протягом року.

Наступним нововведенням на користь іноземців у законопроекті є пропозиція викласти статтю 130 у такій редакції:

«1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, визначених Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», можуть бути:

а) громадяни України;

б) територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування;

в) держава в особі органів виконавчої влади, відповідно до повноважень визначених статтею 122 Земельного кодексу України;

г) юридичні особи всіх форм власності, зареєстровані за законодавством України;

г) іноземці, особи без громадянства» [2].

Отже, законопроект передбачає розширення кола суб'єктів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, як іноземців, осіб без громадянства, так і юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством України, засновниками або співвласниками, якими можуть бути іноземці, особи без громадянства.

Висновки

Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535 від 13.12.2016 мав набрати чинності з 1 липня 2017 року. Як бачимо, законопроект відкриває ринок сільськогосподарських земель і виводить його на міжнародний рівень шляхом уведення іноземних суб'єктів права власності на дані землі. Також він передбачає зняття будь-яких обмежень щодо володіння нерезидентами цими видами земель, крім використання їх за ціловим призначенням. Це сприятиме зростанню інвестицій у сферу товарного сільськогосподарського виробництва.

Але слід наголосити, що натепер середній рівень доходів сільськогосподарського бізнесу і

громадян України є значно нижчим за середній рівень доходів аграрного бізнесу у країнах Європейського Союзу і набагато нижчим за дохід тамтешніх громадян. А проаналізований проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення № 5535 від 13.12.2016, як ми вже зазначали вище, відкриває ринок сільськогосподарських земель як для країни Європейського Союзу, так і для інших, що витіснить із продовольчого ринку дрібних та середніх сільськогосподарських неконкурентоспроможних національних товаровиробників. На нашу думку, щоб не зашкодити національним інтересам цей ринок сільськогосподарських земель слід відкрити тоді, коли рівень доходів виробників сільгосппродукції, громадян України в середньому буде спроможним конкурувати з рівнем доходів у країнах Європейського Союзу.

Список використаних джерел:

1. Брусенцова Я. Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування / Я. Брусенцова. – Х. : Фактор, 2016. – 104 с.
2. Проект Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13.12.2016 № 5535 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724
3. Земельний Кодекс України від від 25.10.2001 : станом на 04.08.2016 // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

Стаття посвячена вопросам нормативно-правового регулювання установлення, обмеження права владения и пользования нерезидентами земельными участками, анализу проекта Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о возможности приобретения данной категорией лиц права собственности на земли сельскохозяйственного назначения с соответствующими последствиями.

Ключевые слова: субъекты права собственности, нерезиденты, земельный участок как объект гражданских прав, земли сельскохозяйственного назначения как объект гражданских прав, мораторий, целевое использование земельного участка.

The article is devoted to the issues of legal and regulatory framework of the establishment and limitation of the right of ownership and use of land by non-residents, analysis of the Law draft on the circulation of agricultural land with respect to the possibility of acquiring ownership of this category of persons of ownership of agricultural land and the corresponding consequences.

Key words: entities of property right, non-residents, land as an object of civil rights, agricultural land as an object of civil rights, moratorium, use of land for a specified purpose.

