

УДК 349.412 : 342.71

**Олена Літошенко,**

канд. юрид. наук, доцент,  
доцент кафедри правового регулювання економіки  
ДВНЗ «Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана»

## ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПРАВОСУБ'ЄКТНОСТІ ІНОЗЕМНИХ ГРОМАДЯН, ОСІБ БЕЗ ГРОМАДЯНСТВА, ІНОЗЕМНИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ ТА ІНОЗЕМНИХ ДЕРЖАВ

Стаття присвячена дослідженню правового статусу іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав у сфері земельних відносин, аналізу їхніх прав та обов'язків, з'ясуванню специфіки земельної правосуб'єктності таких осіб порівняно з громадянами України та юридичними особами України.

**Ключові слова:** земельна правосуб'єктність, землі сільськогосподарського призначення, громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства, юридичні особи, іноземні юридичні особи, іноземні держави.

**Постановка проблеми.** Згідно зі ст. 26 Конституції України «іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, – за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України». Аналогічна норма закріплена й у ст. 2 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22.09.2011.

Наведене конституційне положення отримало розвиток у правових нормах Земельного кодексу України від 25.10.2001 (далі – ЗК України), які передбачають земельні права іноземних громадян та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Так, вони визнаються суб'єктами земельних відносин за українським законодавством, зокрема суб'єктами права власності на конкретні земельні ділянки (ст. 81, 82, 85 ЗК України). Втім, на відміну від громадян та юридичних осіб України, які можуть набувати земельні ділянки майже усіх категорій і на різних підставах, земельні права іноземних суб'єктів є суттєво обмеженими в набутті права власності на земельні ділянки категоріями земель, розташуванням на них об'єктів нерухомості, метою використання, умовами одержання тощо.

**Аналіз останніх досліджень.** Основні дослідження правового статусу суб'єктів права власності на землю, у тому числі особливостей земельної правосуб'єктності різних категорій фізичних та юридичних осіб, відображені у працях В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченка, О. О. Погрібного, а також багатьох інших учених. Водночас особливості земельної правосуб'єктності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав залишаються до кінця не розкритими, що зумовлює необхідність подальших досліджень у цій сфері.

**Метою статті** є подальше дослідження правового статусу іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав у сфері земельних відносин, аналіз їх прав та обов'язків, з'ясування специфіки земельної правосуб'єктності таких осіб порівняно з громадянами України та юридичними особами України, розкриття колізій та прогалин чинного законодавства з досліджуваної тематики.

**Виклад основного матеріалу.** Чинне земельне законодавство України, визнаючи суб'єктами земельних відносин як громадян та юридичних осіб України, так і іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземні держави, закріпило відмінний правовий статус цих груп суб'єктів. На відміну від громадян та юридичних осіб України, щодо яких практично відсутні обмеження щодо об'єктного складу земель, які можуть перебувати у їхній власності, земельні права іноземних суб'єктів є суттєво обмеженими в набутті права власності на земельні ділянки категоріями земель, розташуванням на них об'єктів нерухомості, метою використання, умовами одержання тощо. Так, відповідно до ч. 5 ст. 22 ЗК України **землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.** Якщо ж такі землі прийняті іноземними громадянами, особами без громадянства чи іноземними юридичними особами у спадщину, то відповідно до ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 такі землі підлягають відчуженню на користь суб'єктів, що можуть мати їх на праві власності, протягом одного року.

Сутність зазначеного обмеження пояснюється тим, що згідно зі ст. 14 Конституції України та ст. 1 ЗК України земля є основним національним багатством, що перебуває під

особливою охороною держави. Отже, її використання іноземними суб'єктами на праві власності може суперечити правам та інтересам вітчизняних громадян та інтересам суспільства.

На думку О. О. Погрібного, положення ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 ЗК України «дозволяють стверджувати, що чинний земельний закон взагалі виключає можливість набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права» [1, с. 118]. Схожа позиція присутня й в інших працях із земельного права [2, с. 389].

Водночас із ч. 4 ст. 81, ст. 145 ЗК України випливає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину, й протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання іноземним суб'єктом вимоги щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом одного року настають передбачені п. «д» ст. 143 ЗК України наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду. Проте дана норма піддається гострій критиці з боку науковців. Зазначається, що закріплення подібної підстави припинення права власності на земельну ділянку не обумовлено існуванням належного порядку припинення такого права, адже ЗК України не деталізує процедури примусового відчуження, не визначає суб'єктів звернення до суду з вимогою про відчуження земельної ділянки, що не сприяє ефективній реалізації цієї норми [3, с. 357, 362]. Також, на думку А. М. Мірошніченка, право власності на підставі даної норми не може бути припинене у разі, коли громадянин України, що має у власності земельну ділянку, змінить своє громадянство [3, с. 363]. Насамкінець, висловлюються обґрунтовані сумніви у конституційності такої норми, адже відповідно до ч. 5 ст. 41 Конституції України «Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності...» [3, с. 357].

У науковій літературі існують й альтернативні погляди на норму щодо обов'язку іноземного громадянина або особи без громадянства відчужити протягом одного року отриману ним у спадщину земельну ділянку сільськогосподарського призначення [4, с. 424].

Слід звернути увагу, що у законодавстві немає однозначного вирішення питання, як співвідноситься обов'язок іноземних фізичних та юридичних осіб відчужити земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані ними у спадщину (ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 ЗК України) із встановленим мораторієм на продаж сільськогосподарських земель (п. 15 Перехідних положень ЗК України). З цього приводу науковці сходяться у думці, що на вказані випадки мораторій не поширюється, виходячи із системного тлумачення Кодексу та з урахуванням ступеню пріоритетів, які забезпечуються його окремими нормами [3, с. 221; 5, с. 31-32; 6, с. 125-128].

Стосовно земель інших категорій, то відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗК України *іноземні громадя-*

*ни та особи без громадянства* можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: 1) в межах населених пунктів; 2) за межами населених пунктів, якщо на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Причому такі особи можуть набувати права власності на земельні ділянки у разі: 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 (ч. 3 ст. 81 ЗК України).

Як слушно звертають увагу дослідники, зіставлення наведених випадків набуття права власності на земельні ділянки іноземними громадянами та особами без громадянства з підставами їх набуття вітчизняними громадянами також дозволяє говорити про обмеження можливостей перших [1, с. 119]. До того ж іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права на безоплатне набуття земельних ділянок, що належать до державної та комунальної власності, а також не мають права на приватизацію земельних ділянок, що раніше надавалися їм у користування [7, с. 276].

Слід звернути увагу, що існує практика, керуючись ч. 2 ст. 81 ЗК України, відмовляти в оформленні права власності на земельні ділянки, що набуваються іноземцями в порядку спадкування. Як слушно зазначають науковці, така практика прямо суперечить ч. 3, 4 ст. 81 ЗК України [8, с. 221].

Більш істотні обмеження для набуття права власності на земельні ділянки передбачені для *іноземних юридичних осіб*. Так, іноземні юридичні особи відповідно до ч. 2 ст. 82 ЗК можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: 1) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні; 2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Тут набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки прямо пов'язане з придбанням об'єктів нерухомості на відповідних землях. Тобто іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки лише з метою здійснення інвестиційної діяльності.

Втім, положення ст. 82 ЗК України щодо критеріїв визначення національної приналежності юридичної особи, з урахуванням комплексного тлумачення положень ЗК України та Господарського кодексу України від 16.01.2003 (далі – ГК України), не лише є дискусійним серед учених [3, с. 223; 8, с. 133-134], а й піддається істотній критиці з боку інвесторів та представників бізнесу [9, с. 27-39].

Правила щодо набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину, передбачені ч. 4 ст. 82 ЗК України, ідентичні тим, що встановлені для іноземних громадян та осіб без громадянства ч. 4 ст. 81 ЗК України.

Чинне земельне законодавство передбачає і право власності на землю *спільних підприємств*, заснованих за участю іноземних юридичних і фізичних осіб. У цьому зв'язку слід зазначити, що чинне господарське законодавство не визнає терміна «спільне підприємство», тому ми поділяємо позицію А. М. Мірошниченка, згідно з якою йому відповідає поняття «підприємство з іноземними інвестиціями», що визначене у ч. 2 ст. 62 ГК України [8, с. 134]. Такі підприємства відповідно до ч. 3 ст. 82 ЗК України можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановлених для іноземних юридичних осіб.

У подальшому земельні ділянки, одержані іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами чи спільними підприємствами у власність зі складу земельного фонду України, набувають правову природу приватної земельної власності. Українське земельне законодавство не передбачає комунальної чи муніципальної власності іноземних суб'єктів права [1, с. 120].

Значний інтерес становить регламентація права власності іноземних держав на земельні ділянки у складі земельного фонду України. Так, відповідно до ст. 85 ЗК *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. Причому йдеться про земельні ділянки будь-якої категорії земельного фонду, окрім сільськогосподарських, оскільки це прямо передбачено ст. 22 ЗК України, відповідно до якої не допускається передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві власності іноземним державам. Проте, передбачивши таке обмеження, земельне законодавство не визначає наслідки набуття ділянки сільськогосподарського призначення іноземною державою у порядку правонаступництва, спадкування чи з інших правових підстав, які можуть мати місце у реальній дійсності. Приєднуємося до думки О. О. Погрібного, що юридична доля таких земельних ділянок має вирішуватися аналогічно їх успадкуванню іноземними юридичними особами [1, с. 120].

Відповідні земельні ділянки передаються іноземним державам з урахуванням міжнародного принципу взаємності, тобто наша держава надає їх іноземній державі на тій же правовій основі, на якій остання надає ділянки Україні. Натепер між Україною та іншими державами укладено низку угод, які стосуються набуття у власність або оренди іноземними державами земельних ділянок для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ. Проте найчастіше здійснюється продаж земельних ділянок посольствам іноземних держав, внаслідок чого зазначені земельні ділянки отримують правовий режим земель приватної власності юридичної особи.

ЗК України передбачає спеціальну процедуру придбання земельних ділянок державної

або комунальної власності іноземними юридичними особами та іноземними державами (ст. 129), проте таке регулювання видається недостатнім, оскільки не містить жодної вказівки, як повинно оформлюватися право власності на землю іноземної держави [3, с. 231-232, 333].

#### Висновки

Таким чином, за результатами проведеного дослідження видається, що земельна правосуб'єктність іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб істотно обмежена чинним земельним законом як щодо кола земель, що можуть набуватися ними на праві приватної власності, так і щодо кола підстав набуття земельних ділянок. Також мають місце колізії законодавства, яке регулює окремі аспекти правосуб'єктності іноземних осіб.

Вважаємо такою, що заслуговує на увагу висловлена у спеціальній літературі думка щодо можливості допуску іноземних інвесторів (фізичних та юридичних осіб) до придбання через аукціон земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [10, с. 145], що вимагатиме внесення змін до земельного законодавства щодо послаблення обмежень прав інвесторів та розширення їх кола [9, с. 27-39].

#### Список використаних джерел:

1. Погрібний О. О. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 600 с.
2. Семчик В. І. Земельне право України. Академічний курс : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. с 600 с.
3. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. – 3-тє видання, змінене і доповнене. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 516 с.
4. Єлисеєва О. В. Правове регулювання припинення права власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб / О. В. Єлисеєва // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів : Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28-29 квітня 2004 р.) : збірник наукових праць : у 2-х ч. / редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко [та ін.]. – К.: Національна академія управління, 2004. – Ч. 2. – С. 423–429.
5. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 28–38.
6. Літошенко О. С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення як обмеження конституційних прав людини / О. С. Літошенко // Наукові читання, присвячені пам'яті В.М. Корецького : зб. наук. праць / Київський ун-т права НАН України. – К.: Ліра-К, 2015. – С. 125–128.

7. Семчик В. І. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре»», 2004. – 748 с.

8. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник / А. М. Мірошніченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

9. Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 27–39.

10. Семчик В. І. Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові питання : монографія / кол. авторів. за ред. В. І. Семчика. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка»», 2008. – 252 с.

*Статья посвящена исследованию правового статуса иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и иностранных государств в сфере земельных отношений, анализу их прав и обязанностей, выявлению специфики земельной правосубъектности таких лиц по сравнению с гражданами Украины и юридическими лицами Украины.*

**Ключевые слова:** земельная правосубъектность, земли сельскохозяйственного назначения, граждане Украины, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, иностранные юридические лица, иностранные государства.

*The article is devoted to the study of the legal status of foreign citizens, stateless persons, foreign legal entities and foreign states in the sphere of land relations, the analysis of their rights and obligations, the identification of the specific features of the land legal status of such persons in comparison with citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine.*

**Key words:** land legal status, agricultural land, citizens of Ukraine, foreign citizens, stateless persons, legal entities, foreign legal entities, foreign states.

