

Павлюк О. В.

*Київський національний університет імені
Тараса Шевченка, аспірантка кафедри
земельного та аграрного права Інститу-
ту права*

ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ІНОЗЕМНИХ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ

Конституція України [1] визнає людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку найвищою соціальною цінністю (ст. 3). Невід'ємними природними правами людини як соціальної цінності є право на життя, право на свободу пересування, право на безпечне для життя і здоров'я довкілля тощо. В доктрині земельного права України М. В. Шульга до природних прав людини відносить право на землю [2]. Комплексним нормативно-правовим актом, який спрямований на регулювання виникнення та припинення прав на землю в Україні, закріплення механізму їх реалізації та захисту є Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. [3] (далі: ЗК України).

В ЗК України термін «права на землю» вживається неодноразово (статті 4, 27, Розділи III та IV), при цьому законодавче визначення цього поняття відсутнє. Розділ III «Права на землю» включає наступний перелік прав: право власності на землю, право користування землею, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Водночас, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, право загального землекористування та інші права, які фактично існують в Україні, у зазначеному розділі не згадуються.

В теорії земельного права поняття «права на землю» традиційно розглядається в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. Зокрема, Д. В. Бусуйок пропонує розглядати права на землю в об'єктивному значенні як сукупність правових норм, які регулюють суспільні відносини власності на землю, користування землею, земельного сервітуту, обмеження прав на землю, виникнення, зміни та припинення прав на землю, їх державної реєстрації. В суб'єк-

тивному значенні права на землю – це закріплена у відповідних нормах права можливість певної поведінки конкретного суб'єкта цих прав [4, с. 9-10].

Відповідно до ст. 2 ЗК України, суб'єктами земельних правовідносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Водночас, в інших статтях ЗК України поряд з громадянами (статті 4, 5, 9, 12, 19, 21-22, 24-26, 29, 31, 33-36 та ін.) суб'єктами земельних відносин визнаються громадяни України (статті 14-2, 25, 32, 35, 40, 81, 121), іноземні громадяни (стаття 137), фізичні особи (статті 15-2, 37-1, 101, 120, 134-135, 137 та ін.), іноземні фізичні особи (стаття 82), іноземні особи (статті 140, 143), іноземці (статті 14-2, 22, 35, 81, 93) та особи без громадянства (статті 14-2, 22, 35, 81, 93, 137, 140, 143). Вживання в ЗК України різної термінології без наведення відповідних визначень тих чи інших понять, позначення одного правового явища різними термінами із різним смисловим навантаженням ускладнює адекватне розуміння змісту нормативно-правового акта та створює певні складнощі для тлумачення та практичної реалізації закладених в ньому норм [5, с. 5-59].

Іноземні фізичні особи можуть виступати суб'єктами всіх прав на землю, але із урахуванням особливостей та обмежень, які встановлені Конституцією України та ЗК України. Серед особливостей реалізації іноземними фізичними особами прав на землю в Україні варто виділити наступні.

Приписами земельного законодавства обмежено об'єктний склад земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель, так і за формами власності. Зокрема, в даний час зазначені суб'єкти можуть набувати право власності на земельні ділянки приватної форми власності несільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 81 ЗК України іноземці 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. Можливість набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачена Зако-

ном України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. № 2178-10 [6], який набуде чинності з 1 липня 2021 р. Відповідно до зазначеного Закону іноземці та особи без громадянства зможуть набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення за умови та з дня схвалення на референдумі рішення щодо можливості набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) яких є особи, які не є громадянами України.

Наступною особливістю реалізації іноземними фізичними особами прав на землю є встановлення вичерпного переліку підстав набуття права власності вказаними суб'єктами на земельні ділянки, а саме: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викуп земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини (ч. 3 ст. 81 ЗК України).

До особливостей реалізації іноземними фізичними особами прав на землю можна віднести також законодавче обмеження окремих земельних прав та встановлення додаткових обов'язків для вказаних осіб. Так, іноземні фізичні особи не мають права на безоплатну приватизацію земельних ділянок та не можуть реалізувати право на земельну (частку) пай, набуте в результаті розпаювання земель колективної власності недержавних сільськогосподарських підприємств. У разі прийняття іноземцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення у спадщину, він зобов'язаний протягом року здійснити її відчуження. Якщо врахувати, що в даний час в Україні ринок земель сільськогосподарського призначення обмежений, на практиці виникають питання щодо співвідношення зазначеного обов'язку із заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення, передбаченою ЗК України.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» буде деталізовано порядок припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, оскільки в чинному законодавстві не визначено суб'єктів звернення до суду з вимогою про відчуження земельної ділянки. Відповідно до нової редакції ст. 145 ЗК України, яка набуде чинності з 1 липня 2021 р., якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може набуватися нею у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права. У разі, якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду. Позов про конфіскацію земельної ділянки подається до суду органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель. Конфіскована земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу на земельних торгах. Ціна проданої на земельних торгах земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних з її продажем, виплачується її колишньому власнику.

Наведений вище механізм конфіскації земельної ділянки сільськогосподарського призначення, власником якої є іноземна фізична особа, викликає певні сумніви щодо доцільності використання терміну «конфіскація». В чинному ЗК України визначення поняття «конфіскація земельної ділянки» відсутнє. В юридичній науці України конфіскація традиційно розглядається як вид кримінального покарання або вид адміністративного стягнення, що полягає у безоплатному примусовому вилученні в доход держави майна (частини майна), яке є власністю засудженого (кримінальне покарання) чи предмета, що став знаряддям вчинення чи об'єктом адміністративного правопорушення (адміністративне стягнення). Таке розуміння конфіскації не узгоджується із змістом нової редакції ст. 145 ЗК України, адже з її аналізу можна зробити висновок, що відбувається платне вилучення земельної ділянки, при цьому відсутній юридичний факт вчинення іноземною фізичною особою злочину чи адміністративного правопорушення. Тому, з

метою уточнення механізму реалізації зазначеного припису, доцільно замінити термін «конфіскація земельної ділянки» у новій редакції ст. 145 ЗК України на «примусове відчуження земельної ділянки».

Таким чином, земельне законодавство України закріплює права на землю іноземних фізичних осіб, поряд із правами на землю громадян України. Водночас набуття та реалізація цих прав є ускладненими внаслідок відсутності уніфікованої термінології та через недосконалість механізму правового регулювання обігу земель.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Шульга М. В. Естественное земельное право в системе прав человека. *Проблеми законності*. 1998. № 36. С. 117-126.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
4. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посіб. / за ред. П. Ф. Кулинича. К.: Вид-во Європейського ун-ту, 2010. 185 с.
5. Гладківська О. В. Вимоги до нормативно-правової термінології. *Інформація і право*. № 1 (13). 2015. С. 55-62.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 2178-10. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20. Ст. 142.

*Науковий керівник: доктор юридичних наук,
доцент Коваленко Т.О.*