

ЩОДО ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ

Питання продажу іноземним особам земель України вже тривалий час у доктрині земельного права вважається надзвичайно актуальним. Дослідженню цього питання присвятили свої праці такі науковці, як І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.Г. Мартин, В.В. Носікта ін. вчені. Особливо же, актуальним і досить проблематичним на сьогодні, є питання продажу земель іноземним юридичним особами (далі - ю/о), оскільки в чинному законодавстві відсутні чіткі процедури щодо набуття права власності на землю такими особами.

Питання продажу земельних ділянок іноземним ю/о є більш складне. Насамперед зауважимо, що під іноземними ю/о традиційно розуміються ю/о, засновані за законодавством іноземних держав. Іноземні ю/о - покупці земельних ділянок повинні відповідати вимогам Земельного кодексу України (далі - ЗКУ), іншим законам України, а також умовам міжнародних договорів України. Однак, запропоноване ЗКУ поняття іноземної ю/о значно відрізняється від загальноприйнятих дефініцій таких осіб у цивільному та господарському законодавстві, що створює додаткові труднощі у визначенні набувача землі. Виходячи з критерію визначення національності та класифікації ю/о наведеної у ст. 82 ЗКУ, яку слід розглядати як вичерпну, до останніх в розумінні ЗКУ слід віднести ю/о заснованих в Україні на основі виключно власності іноземців, осіб без громадянства або іноземних ю/о. Разом із тим, дане питання у доктрині земельного права є дискусійним [1, 2].

Крім того, ч. 3 ст. 82 ЗКУ додатковим іноземним суб'єктом права власності на землю визначає «спільні підприємства», засновані за участю

іноземних юридичних і фізичних осіб, що в цілому дозволяє віднести підприємства з іноземними інвестиціями, у т.ч. й 100% іноземними інвестиціями, до категорії спільних підприємств, однак цей висновок не є однозначним. Адже, відповідно до ч. 1 ст. 117 Господарського кодексу України (далі - ГКУ) від 16.01.2003 р.[3], іноземним підприємством є унітарне або корпоративне підприємство, створене за законодавством України, що діє виключно на основі власності іноземців або іноземних ю/о, або діюче підприємство, придбане повністю у власність цих осіб. Такі положення ЗКУ та ГКУ призвели до дискусій: чи відносяться такі підприємства до іноземних в контексті ЗКУ та чи можуть вони набувати право власності на земельні ділянки не с/г призначення.

Крім визначення кола іноземних ю/о - покупців не с/г земель, ЗКУ встановлює об'єктний склад відповідних земель за територіальною ознакою та формами власності, а також особливий суб'єктний склад осіб, уповноважених приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної та комунальної форм власності на користь іноземних ю/о. Однак, тут слід наголосити, що для іноземних ю/о, земельним законодавством передбачені більш істотні обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки, ніж до іноземних громадян.

Зокрема, об'єктний склад земель, що можуть належати іноземним ю/о на праві власності, встановлено ч. 2 ст. 82 ЗКУ, згідно якої зазначені особи можуть набувати право власності на земельні ділянки не с/г призначення: 1) у межах населених пунктів у разі: а) придбання об'єктів нерухомого майна або ж б) для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; 2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна [4]. Тобто, обов'язковою умовою продажу іноземній ю/о земельних ділянок є придбання нею об'єкту нерухомості (будівлі та споруди), розташованого на цій земельній ділянці. Водночас, у межах населених пунктів, продаж відповідних земельних ділянок зазначеним особам допускається й для спорудження об'єктів

нерухомості. Це означає, що такі земельні ділянки мають бути вільними від капітальних будівель і споруд. Однак, тут слід звернути увагу на те, що можливість набуття права власності на земельні ділянки іноземними ю/о у межах населених пунктів для спорудження об'єктів нерухомості, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні (п/п «а» п. 2 ст. 82 ЗКУ) можна трактувати досить широко, оскільки здійснення такої діяльності може бути пов'язано, як із спорудженням об'єктів соціально-культурного чи спортивно-оздоровчого призначення, так і з безпосереднім спорудженням житлового будинку.

Особливості продажу земельних ділянок державної і комунальної власності іноземним ю/о закріплені у ст. 129 ЗКУ, яка визначає додаткові вимоги до іноземних ю/о - покупців відповідних земельних ділянок та конкретно визначає їх цільове призначення для цих покупців, дещо інакше визначає продавців земельних ділянок, а також передбачає додаткові стадії у процесі продажу земельних ділянок. Слід наголосити, що процедура, передбачена ст. 129 ЗКУ, в силу вимог ч. 4 ст. 82 ЗКУ поширюється також і на спільні підприємства (ч. 4 ст. 82 ЗКУ). Водночас, ю/о-резиденти, засновані за участю іноземних ю/о не підпадають під дію ст. 82 ЗКУ і не можуть бути суб'єктами права власності на землю.

Особливий суб'єктний склад осіб, уповноважених приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної або комунальної власності на користь іноземних ю/о визначено у ст. 129 ЗКУ, виходячи із змісту якої продавцями земельних ділянок із земель державної і комунальної власності є КМУ, обласні та Київська міські держадміністрації, сільські, селищні, міські ради. Районні ж держадміністрації не наділені повноваженнями щодо продажу земельних ділянок не с/г призначення іноземним ю/о.

Щодо відчуження земельних ділянок державної власності, то відповідно до ч. 1. ст. 129 ЗКУ продаж іноземним ю/о земельних ділянок які перебувають у власності держави, крім земельних ділянок на яких

розташовані об'єкти які підлягають приватизації, здійснюється КМУ за погодженням із ВРУ.

Тобто, в даному випадку, таке рішення приймається КМУ за погодженням з ВРУ. Цим правове регулювання відповідних відносин вичерпується.

Виключення становлять земельні ділянки державної власності, на яких розташовані об'єкти що підлягають приватизації. Їх продаж іноземним ю/о здійснюється державними органами приватизації (якими є Фонд держмайна України та його територіальні органи) за погодженням з КМУ. Тут виникає ще одна проблема - порядок погодження з КМУ чітко не прописано в ЗКУ, не встановлено також й строків такого погодження.

Щодо продажу іноземним ю/о земельних ділянок комунальної власності, то їх відчуження здійснюється згідно ч. 2 ст. 129 ЗКУ місцевими держадміністраціями та місцевими радами, що мають право відповідно до ст. 83 ЗКУ розпоряджатись такими землями. В даному випадку орган, який має прийняти рішення про продаж земельної ділянки іноземній ю/о, повинен направити запит до КМУ оформлений рішенням [5]. Тобто, передумовою прийняття рішення про продаж відповідної земельної ділянки має бути отримання погодження КМУ у формі розпорядження (ч. 3 ст. 49 ЗУ «Про Кабінет Міністрів України» від 27.02.2014 р. [6]). Як приклад таких актів можна навести розпорядження КМУ «Про погодження продажу земельної ділянки» від 12.09.2002р. №531-р [7]; від 27.06.2006р. №433-р. [8].

Отже, передумовою прийняття рішення про продаж земельної ділянки із земель державної і комунальної власності має бути отримання погодження КМУ, за виключенням земельних ділянок державної власності на яких не розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, продаж яких потребує погодження з ВРУ. При цьому слід мати на увазі, що згідно ч. 5 ст. 129 ЗКУ, земельні ділянки не с/г призначення державної або комунальної власності можуть бути продані лише тим іноземним ю/о, які мають зареєстровані у

встановленому порядку постійні представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Таким чином, положення земельного законодавства України свідчить, що процедура продажу іноземним суб'єктам національних земель є недостатньо врегульованою та досить суперечливою, що значно ускладнює можливості зазначених суб'єктів у придбанні земельних ділянок. Чи не найбільшою проблемою є придбання іноземними ю/о земельних ділянок державної та комунальної власності, що пояснюється недоліками процедури продажу та вадами законодавства що регулює відносини участі іноземних ю/о у земельних торгах.

Література:

1. Земельний кодекс України. НПК / За заг. ред. В.І. Семчика. - К.: Концерн Видавничий Дім «ІнЮре», - 2004. - 748 с.
2. НПК Земельного кодексу України (станом на 15.11.2016 р.) / За заг. ред. Курила В.І. - К.: «Центр учбової літератури», 2016. - 512с.
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // ВВР України. - 2003. - № 18, № 19-20, № 21-22. - ст. 144
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.// ВВР України. -2002. - № 3-4. - ст. 27
5. Про питання погодження з Кабінетом Міністрів України продажу земельних ділянок: рішення Київської міської ради від 24.12.2009 р. №931/3000; від 31.03.2011 р. №106/5493 // [Електронний ресурс]: <http://cons.parus.ua/map/doc/>
6. Про Кабінет Міністрів України: ЗУ від 27.02.2014 р. // ВВР України. - 2014. - № 13. - ст. 222
7. Про погодження продажу земельної ділянки: розпорядження КМУ від 12.09.2002 р. №531-р // [Електронний ресурс]: <http://zakon5.rada.gov.ua/>
8. Про погодження продажу земельної ділянки: розпорядження КМУ від 27.06.2006р. №433-р. // [Електронний ресурс]: <http://zakon3.rada.gov.ua/>