

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

На правах рукопису

КОВАЛЬЧУК Максим Олександрович

УДК 349.41

**ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЗА
ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природо ресурсне право

Дисертація
на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник –
НОСІК Володимир Васильович,
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України

Київ – 2014

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. Теоретичні і законодавчі основи правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку	
1.1 Правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку у наукових джерелах земельного права України	14
1.2 Законодавче забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в Україні	33
Висновки до Розділу 1	52
РОЗДІЛ 2. Загальний правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку	
2.1 Поняття та види землі як об'єкта інвестиційного розвитку у земельному праві України	55
2.2 Земельно-правовий статус суб'єктів інвестиційної діяльності	76
2.3 Правові форми використання землі як об'єкта інвестиційного розвитку	90
2.4 Інституційно-функціональне забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку	112
Висновки до Розділу 2	126
РОЗДІЛ 3. Правовий режим землі на територіях з особливими умовами здійснення інвестиційної діяльності в Україні	
3.1 Правовий режим землі на територіях вільних економічних зон та пріоритетного інвестиційного розвитку	129
3.2 Особливості правового режиму землі індустріальних парків	141
3.3 Особливості правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в умовах здійснення державно-приватного партнерства	151
Висновки до Розділу 3	161
ВИСНОВКИ	164
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	169

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

Земельний кодекс України – ЗК України

Цивільний кодекс України – ЦК України

Господарський кодекс України – ГК України

Верховна Рада України – ВР України

Кабінет Міністрів України – КМ України

Українська Радянська Соціалістична Республіка – Українська РСР, УРСР

Російська Радянська Федеративна Соціалістична Республіка – РРФСР

Верховна Рада Української Соціалістичної Республіки – ВР УРСР

Постанова Верховної Ради України «Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду» – Концепція

Спеціальні економічні зони – СЕЗ

Території пріоритетного розвитку – ТПР

Публічно-приватне партнерство – ППП

Державно-приватне партнерство – ДПП

ч. – частина

п. – пункт

ст. – стаття

р. – рік

ВСТУП

Актуальність теми. Земля, яка за Конституцією України, є об'єктом права власності Українського народу і основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави у межах території України, є одним з головних інвестиційних ресурсів у забезпеченні конкурентоспроможності української економіки на внутрішньому у зовнішньому ринках. Через незавершеність земельної реформи в Україні залишається не реалізованим інвестиційний потенціал земель як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення, що є однією з причин кризового стану української економіки. Тому стратегія економічного і соціального розвитку України в сучасних умовах світових інтеграційних процесів у сфері економіки, держави і права в значній мірі залежить від того, наскільки ефективно буде використовуватись інвестиційний потенціал землі як головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, територіальної основи для промислового та іншого виробництва, місць розселення людей, а також як основа навколишнього природного середовища і довкілля.

Визначення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку обумовлено сучасними позитивними і негативними тенденціями залучення національних та іноземних інвестицій в економіку країни, об'єктивними і суб'єктивними чинниками реформування земельних відносин в ринкових економічних умовах, існуючими потребами у створенні організаційно-правових та інших передумов для вільного, прозорого і справедливого доступу до придатних для інвестування територій, а також до набуття і реалізації суб'єктами інвестиційної діяльності прав на земельні ділянки з метою забезпечення прогресивного економічного і соціального розвитку України як демократичної, соціальної і правової держави.

В сучасному земельному праві України правове регулювання земельних відносин відбувається відокремлено від правового регулювання суспільних відносин у сфері здійснення інвестиційної діяльності не дивлячись на те, що у чинному інвестиційному законодавстві передбачається можливість використання земельних ділянок для інвестування, що негативно впливає на вирішення питань залучення інвестицій у розвиток територій, не дозволяє своєчасно надавати інвесторам земельні ділянки для інвестування, залучати кошти у місцеві бюджети, призводить до відтоку іноземних інвестицій з України, а також до інших негативних наслідків економічного, соціального характеру.

В сучасній доктрині земельного права України правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку не був предметом самостійного комплексного дослідження. Водночас в опублікованих монографіях, захищених дисертаціях, наукових публікаціях та інших джерелах з питань земельного, цивільного, господарського права розглядаються окремі аспекти інвестиційної діяльності у процесі здійснення земельної реформи, набуття і реалізації суб'єктами підприємницької діяльності права власності та інших прав на земельні ділянки.

Науково-теоретичною базою дисертаційного дослідження стали наукові праці таких українських вчених у галузі земельного, екологічного, аграрного права українських вчених як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, О. В. Бевз, О. Г. Бондар, М. М. Бахуринська, О. А. Вівчаренко, В. К. Гуревський, А. П. Гетьман, Н. С. Гавриш, А. Й. Годованюк, О. В. Глотова, Н. Ю. Гальчинська, О. І. Заєць, І. І. Каракаш, Т. Г. Ковальчук, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкін, В. В. Костицький, М. В. Краснова, П. Ф. Кулинич, В. В. Кононов, А. В. Луняченко, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пашенко, О. О. Погрібний, В. М. Правдюк, А. І. Ріпенко, В. І. Семчик, В. В. Сидор, Н. І. Титова, М. В. Шульга, Ю. С. Шемшученко, В. З. Янчук та інші.

Дисертаційне дослідження базується також на використанні наукових праць вчених з інших галузей правової науки – цивільного (Н. С. Кузнецова, В. М. Коссака, В. В. Луць та інші), господарського (О. М. Вінник, В. В. Поєдинок, В. С. Щербина та інші) з питань правового режиму інвестицій та правового регулювання інвестиційної діяльності.

У дослідження теоретико-правових питань законодавчого забезпечення правового режиму землі автором були використані праці радянських вчених у галузі земельного права: Г. О. Аксеньонока, В. П. Белезіна, А. В. Венедиктова, М. А. Гурвича, Л. І. Дембо, І. І. Євтіхієва, Б. В. Єрофєєва, М. Д. Казанцева, М. І. Краснова, М. В. Сторожева, В. С. Шелестова та інші.

Положення та висновки дисертації базуються на науковому аналізі норм Конституції України, Земельного кодексу України, інших законів та підзаконних нормативно-правових актів, які регулюють суспільні відносини у сфері залучення інвестицій в земельні ділянки.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена рішенням Вченої ради Київського національного університету імені Тараса Шевченка 21 листопада 2011 року (протокол № 3). Дисертаційне дослідження виконане за науковою темою «Доктрина права в правовій системі України: теоретичний і практичний аспекти (номер теми № 11 БФ042-01), яка досліджується на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка з 01 січня 2011 року по 31 грудня 2015 року.

Мета і задачі дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає у комплексному науково-теоретичному аналізі правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку за законодавством України, виявленні тенденцій і перспектив у правовому регулюванні суспільних відносин щодо використання земель для інвестиційного розвитку територій, формулюванні наукових висновків та практичних рекомендацій з питань правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку за законодавством України.

Досягнення поставленої мети обумовило вирішення таких завдань дисертаційного дослідження:

- 1) на основі вивчення і аналізу наукових і нормативних джерел дослідити еволюцію, стан і тенденції законодавчого забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в Україні;
- 2) сформулювати поняття правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку;
- 3) сформулювати наукові визначення поняття землі та земельної ділянки як об'єктів інвестиційного розвитку;
- 4) провести науковий аналіз системи, структури, функцій і повноважень суб'єктів земельних правовідносин у сфері інвестиційної діяльності;
- 5) розглянути правові форми використання земель для інвестиційного розвитку територій, розкривши підстави, умови, способи і порядок здійснення суб'єктивних прав на земельні ділянки для залучення інвестицій;
- 6) проаналізувати теоретичні та законодавчі особливості правового режиму земель на територіях вільних економічних зонах та пріоритетного інвестиційного розвитку, земель індустріальних парків та земель в умовах здійснення інвестиційної діяльності на засадах державно-приватного партнерства;
- 7) сформулювати науково-теоретичні висновки і практичні рекомендації щодо удосконалення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку за законодавством України з урахуванням світових інтеграційних економічних і державно-правових явищ.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері здійснення прав на землю як об'єкта інвестиційного розвитку за законодавством України.

Предметом дослідження є земельне, екологічне, містобудівне, інвестиційне та інше законодавство з питань правового режиму землі як

об'єкта інвестиційного розвитку, наукові джерела у сфері земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського, та інших галузей правових наук, з питань теми дисертації, а також практика застосування чинного законодавства України з питань використання землі для залучення інвестицій, здійснення прав на земельні ділянки на територіях з особливими умовами інвестиційної діяльності.

Методи дослідження. Методами дослідження є використання двох груп методів наукового пізнання суспільних відносин: загальнонаукові (історичний, діалектичний, метод якісного аналізу і синтезу, формально-логічний, емпіричний, структурно-функціональний, комплексний) та спеціальні методи дослідження державно-правових явищ (порівняльно-правовий, нормування у використанні земель, тлумачення правових норм).

Зокрема, правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій досліджувався у взаємозв'язку з об'єктивними і суб'єктивними історичними передумовами. Діалектичний метод дозволив визначити стан, тенденції та перспективи розвитку наукових досліджень у цій сфері. Метод аналізу та синтезу використаний при дослідженні всіх підрозділів змісту дисертації. Дослідження змісту правових норм проводилося за допомогою формально-логічного та структурно-функціонального методів, що дозволило провести інституційне і функціональне забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності.

Порівняльно-правовий метод використано у ході проведення порівняльного аналізу законодавства України та законодавства інших держав. Дослідження змісту правових норм у даній сфері проведено за допомогою формально-логічного методу та визнаних у теорії права способів тлумачення правових норм.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що вперше в доктрині земельного права України виконане комплексне дослідження правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку, на основі якого

сформульовані нові наукові положення та розроблені практичні рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства щодо правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності.

Наукова новизна дисертаційного дослідження характеризується наступними положеннями, висновками та пропозиціями, які виносяться на захист:

вперше:

- науково доведено, що впродовж всього періоду проведення в Україні земельної реформи як складової економічної реформи правове регулювання земельних і пов'язаних з ними інших суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється у різних правових площинах – земельно-правовій та інвестиційно-правовій, кожна з яких має свій об'єктний, суб'єктний склад і зміст, що в свою чергу не дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення всіх організаційно-правових та інших питань залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальних розвиток територій;

- встановлено, що в сучасній доктрині земельного права земля як об'єкт інвестиційного розвитку має розглядатись як територія, яка відповідно до містобудівної документації може бути використана для залучення інвестицій, а також як визначена шляхом добору і формування індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка, яка надається суб'єктам інвестиційної діяльності відповідно до укладеного інвестиційного договору або ж інших договорів щодо залучення інвестицій, які укладаються між власниками землі, органами державної влади чи місцевого самоврядування та національними або ж іноземними інвесторами для здійснення господарської діяльності;

- сформульовано наукове визначення поняття «земля як об'єкт інвестиційного розвитку» як земельно-правової категорії, зміст якої характеризується такими істотними ознаками: а) це є поверхневий шар земної кори, який за своїми природними та антропогенними чинниками як

головний засіб виробництва чи просторовий операційний базис може бути використаний для залучення інвестицій у здійснення господарської діяльності інвесторами; б) визначена Стратегічними планами економічного розвитку територія, на якій передбачається інвестиційний розвиток; в) визначена відповідно до затвердженого Генерального плану чи іншої містобудівної документації, або ж іншої планувальної документації територія, яка має бути освоєна інвесторами за її функціональним призначенням; г) забезпечена планами земельно-господарського устрою територія, на якій передбачається використання земельних ділянок за їх функціональним призначенням з додержанням вимог зонування територій;

- сформульовано наукове визначення поняття «земельна ділянка як об'єкт інвестиційного розвитку», юридична сутність якого характеризується такими істотними ознаками: а) визначена на запланованій містобудівною та іншою документацією у межах території інвестиційного розвитку земельна ділянка; б) вибрана і сформована як самостійний об'єкт права частина земної поверхні з відповідними межами, індивідуальним кадастровим номером, конфігурацією, функціональним використанням, законодавчими та іншими обмеженнями; в) обрана для інвестування земельна ділянка відповідно до укладеного інвестиційного договору чи або ж інших правових форм залучення інвестицій;

- встановлено, що суб'єктами права на використання земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку можуть бути лише ті національні чи іноземні фізичні чи юридичні особи незалежно від форм власності, які на основі власного волевиявлення відповідно до укладеного інвестиційного договору або ж передбачених законом правових форм залучення інвестицій набувають у власність чи користування земельні ділянки для здійснення господарської діяльності;

- обґрунтовано висновок, за яким використання земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку на відповідних територіях може

здійснюватися у таких допустимих правових формах, як право державної власності на землю; право на постійне користування землею; право на оренду землі; право приватної власності на земельні ділянки; право оперативного управління, розкрито особливості реалізації таких прав на земельні ділянки на територіях з особливими умовами здійснення інвестиційної діяльності (вільні економічні зони, території пріоритетного інвестиційного розвитку, індустриальні парки), а також в умовах державно-приватне партнерства;

удосконалено:

наукові підходи до визначення поняття «правовий режим земель» в частині визначення землі як території, необхідної для залучення інвестицій, а також земельної ділянки, сформованої відповідно до містобудівної та землевпорядної документації з врахуванням укладених інвестиційних договорів;

зроблені у теорії земельного права висновки щодо правового режиму земель індустриальних парків в частині правових форм використання земельних ділянок на вільних і забудованих територіях, а саме, відчуження земельної ділянок у приватну власність учасникам індустриального парку без обов'язкового надання таких ділянок в суборенду керуючою компанією;

визначення земельно-правового статусу суб'єктів здійснення інвестиційної діяльності на відповідній території в частині додаткових умов, які дозволяють визнавати ту чи іншу особу суб'єктом земельних інвестиційних відносин;

набули подальшого розвитку:

науково-теоретичні ідеї, положення, висновки та рекомендації вчених щодо:

визначення сучасного стану та тенденцій наукових досліджень земельно-правових питань у контексті реалізації земельної реформи як складової економічної реформи;

еволюції, стану і шляхів удосконалення земельного законодавства у комплексі з інвестиційним, господарським, цивільним та іншими законодавством;

можливих і допустимих правових форм використання землі для забезпечення інвестиційного розвитку територій;

особливостей інституційно-функціонального забезпечення інвестиційної діяльності на земельних ділянках;

специфіки правового регулювання земельних відносин на територіях з особливим умовами здійснення інвестиційної діяльності;

удосконалення чинного земельного, інвестиційного законодавства в частині об'єктного, суб'єктного складу і змісту земельних правовідносин, пов'язаних із залученням інвестицій у розвиток територій.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання результатів дослідження: для вдосконалення законодавства, яке пов'язане із залученням інвестицій в земельні ділянки; у навчальному процесі при вивченні курсів земельного, аграрного, екологічного права, розробці навчально-методичних матеріалів з цих навчальних дисциплін.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційного дослідження були викладені автором в опублікованих тезах доповідей, а також були апробовані у виступах на VIII Міжнародній науково-практичній конференції молодих учених «Правове життя: сучасний стан та перспективи розвитку» Волинського національного університету імені Лесі Українки (м. Луцьк, 23–24 березня 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правова система України в умовах державних реформаційних процесів сьогодення» (м. Ужгород, 26–27 жовтня 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Право та суспільні відносини: умови та способи гармонізації» (м. Харків, 22–23 червня 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми юридичної науки» Хмельницького університету управління та права

(м. Хмельницький, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин» Інституту держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України (м. Київ, 22 листопада 2013 р.); на Круглому столі «Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права» Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» (м. Харків, 06 грудня 2013 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення і висновки знайшли відображення у п'яти статтях (одна з яких опублікована в зарубіжному виданні), опублікованих в наукових фахових виданнях, що входять до переліку, затвердженого ВАК України та тезах п'яти доповідей на наукових і науково-практичних конференціях.

Структура дисертації обумовлена об'єктом, предметом, метою, завданням дослідження та складається зі вступу, трьох розділів, дев'яти підрозділів, загальних висновків до дисертації, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи складає – 196 сторінок. Список використаних джерел, який налічує – 247 найменувань, – 27 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ І ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ

1.1 Правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку у наукових джерелах земельного права України

Наукове дослідження внесених до змісту цієї роботи питань і проблем правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій детерміновано закріпленими у преамбулі Постанови ВР УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року [167] положеннями про те, що земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Виходячи із мети і завдань земельної реформи, які були визначені у згаданій Постанові ВР України та конкретизовані у інших законодавчих актах, проведені упродовж 23 років перетворення у сфері земельних відносин мають як позитивні так і негативні наслідки економічного, соціального, правового та іншого характеру. Через незавершеність земельної реформи в Україні залишається не реалізованим інвестиційний потенціал земель як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення, що є однією з причин кризового стану української економіки. Тому стратегія економічного і соціального розвитку України в сучасних умовах світових інтеграційних процесів у сфері економіки, державних і правових явищ в значній мірі залежить від того, наскільки ефективно буде використовуватись земля як об'єкт права власності і основне національне багатство Українського народу з метою забезпечення конкурентоспроможності національних товаровиробників на внутрішньому і зовнішніх ринках товарів і капіталу.

У цьому зв'язку особливого значення для науки земельного права України і практики правового регулювання земельних відносин набувають питання правового режиму земель, які потенційно можуть бути використані для залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій міст та інших населених пунктів, територій пріоритетного інвестиційного розвитку, вільних економічних зон, регіонів, інвестування коштів в освоєння земельних ділянок юридичних осіб і фізичних осіб-підприємців, у створення і функціонування індустріальних парків, у інвестиційних розвиток територій рекреаційного, лікувально-оздоровчого призначення тощо.

В українській науці земельного права правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій, суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм у контексті реалізації земельної реформи як складової частини економічної реформи не був предметом самостійного комплексного системного дослідження.

Не дивлячись на те, що у інвестиційному законодавстві України використання земельних ділянок визначається як одна із форм залучення інвестицій у економічний розвиток, а в земельному законодавстві України забезпечується функціональне використання землі як головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві і як просторового базису для розвитку промисловості та інших галузей економіки шляхом поділу земель на окремі категорії, у науково-теоретичному плані питання правового режиму земель як об'єкта інвестиційного розвитку територій, можливих і допустимих форм використання землі для інвестування, підстав, порядку, умов залучення інвестицій у забезпечення ефективного використання земель, за деяким виключенням, не стали предметом монографічного чи дисертаційного дослідження українських вчених.

Головна увага вчених у галузі земельного права концентрується в основному на дослідженні статичного правового режиму земель різних

категорій (поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, права на землю, охорона земель тощо) без поєднання з динамікою використання земель за їх функціональним використанням для забезпечення прогресивного економічного розвитку суспільства. Той факт, що у наукових дослідженнях сучасних проблем земельного права земельно-інвестиційні відносини не розглядаються як самостійний предмет наукового пошуку, у законотворенні і правозастосуванні залишаються не розробленими і не реалізованими юридичні моделі правового регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з використанням і охороною земель відповідно до їх функціонального призначення у економіці, суспільстві, природі.

Після проголошення у 1990 році ВР України землі об'єктом земельної реформи українські вчені у галузі земельно-правової науки (В. І. Андрейцев [7; 4, с. 15–26; 5, с. 194–316; 6, с. 58–67]; Г. І. Балюк [8]; О. В. Бевз [11]; О. Г. Бондар [16]; М. М. Бахуринська [10]; О. А. Вівчаренко [20]; В. К. Гуревський [37]; А. П. Гетьман [30, с. 368–400]; Н. С. Гавриш [24]; А. Й. Годованюк [33]; О. В. Глотова [31]; Н. Ю. Гальчинська [26]; О. І. Заєць [48]; І. І. Каракаш [97]; Т. Г. Ковальчук [103, с. 32–37]; Т. О. Коваленко [100, с. 51–59]; І. О. Костяшкін [110]; М. В. Краснова [115, с. 144–148]; П. Ф. Кулинич [121, с. 86–125; 120, с. 66–107]; В. В. Кононов [106]; А. В. Луняченко [126]; А. М. Мірошниченко [132; 133; 134, с. 42–51; 129; 130]; В. Л. Мунтян [138; 137; 136, с. 77–81]; В. В. Носік [149; 148, с. 611–637; 146, с. 127–131; 155, с. 494–507; 153, с. 26–32], О. М. Пащенко [159; 158, с. 339–342]; О. О. Погрібний [87; 161; 162, с. 47–63], В. М. Правдюк [180]; А. І. Ріпенко [191, с. 8–15]; В. І. Семчик [196; 197, с. 380–394]; В. В. Сидор [199, с. 167–171]; Н. І. Титова [205, с. 15–22; 206, с. 10–15; 207, с. 70–76]; М. В. Шульга [236; 237; 235; 240, с. 454–462; 239, с. 135–141]; Ю. С. Шемшученко [229, с. 6–12; 230]; В.З. Янчук [244, с. 9–14] та інші) у своїх творчих пошуках були зосереджені переважно на дослідженні проблем

і питань теорії земельного права, юридичної природи земельної реформи, суті і характеру відносин власності на землю, здійснення прав на землю і земельні ділянки, правового регулювання земельних правовідносин, правового режиму земель сільськогосподарського призначення, рекреаційного, оздоровчого призначення, транспорту, промисловості, державного регулювання земельних відносин, охорони земель тощо.

Науковий аналіз змісту опублікованих наукових праць у сфері земельного права показує, що зроблені у них теоретичні висновки щодо методології, теорії і перспектив розвитку земельного права України, визначення землі і земельних ділянок як об'єктів правового регулювання, юридичної природи права власності на землю Українського народу, а також права власності на земельні ділянки громадян, юридичних осіб та інших суб'єктів, здійснення суб'єктивних прав на використання землі на умовах оренди, загального та концесійного землекористування, іпотеки земельних ділянок, правового режиму земель сільськогосподарського призначення, земель промислових зон, транспорту, житлової і громадської забудови, правової охорони земель, інституційно-функціонального регулювання земельних відносин тощо складають нині теоретичну основу для дослідження правового режиму земель, які можуть бути використані для залучення інвестицій у їх освоєння з метою забезпечення якісного життєвого середовища населення на тій чи іншій території України.

Водночас в опублікованих наукових та інших джерелах окремі аспекти правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку розглядаються в основному у підручниках і навчальних посібниках із земельного та екологічного права [7, с. 369–374; 44, с. 286–289; 129; 158, с. 339–342; 241, с. 454–462; 86, с. 243–298; 89; 87; 88; 91; 92], у науково-практичних коментарях до ЗК України [240, с. 205–214; 239, с. 135–141], у нечисленних статтях у юридичних фахових виданнях [104, с. 157–160], у практичних довідниках з питань продажу земель несільськогосподарського

призначення [185] лише крізь призму загального і спеціального правового режиму земель закріплених у ЗК України окремих категорій, як то: сільськогосподарського призначення, житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, земель рекреаційного призначення тощо.

За таких обставин, стверджує В. Л. Мунтян, правовій думці бракує системного погляду на земельно-правові проблеми в належному історичному і національному контексті, а в юридичній науці і законотворчому процесі існує певна невизначеність методологічних і теоретичних положень щодо конституційних засад права власності на землю в Україні, а також має місце певна наукова обмеженість традиційних дослідницьких підходів до аналізу правових явищ, що негативно впливає на стан законодавчого забезпечення земельної реформи та формування нових земельних відносин [136].

У цьому зв'язку не можна не погодитись з наведеною думкою В. Л. Мунтяна, оскільки сучасним науковим дослідженням земельно-правових явищ дійсно бракує комплексного погляду на суспільні негативні явища, що відбуваються у економіці держави у сфері залучення інвестицій у розвиток територій населених пунктів, субрегіонів, регіонів у межах України, де земля розглядається не лише як природний об'єкт, просторовий базис чи засіб виробництва, а й оцінений у вартісному виразі об'єкт, який має бути підготовлений для створення привабливого інвестиційного клімату на відповідній території і сформований для потенційних інвесторів для здійснення господарської діяльності,

Системний аналіз і синтез висловлених у наведених вище наукових джерелах ідей, пропозицій, положень, а також зроблених висновків і рекомендацій у контексті цього дослідження дозволить визначити загальні тенденції і особливості у авторських підходах до розуміння юридичної природи правового режиму земель різних категорій, які потенційно можуть бути об'єктом залучення національних чи прямих іноземних інвестицій.

Передусім, у сучасних доктринах земельного, аграрного, екологічного, господарського права визнаються загальні теоретичні висновки і рекомендації вчених про методологічні основи правового режиму земель, суть яких полягає у тому, що правове регулювання суспільних відносин з використання землі, здійснення прав на землю, охорони землі обумовлено об'єктивними функціями сільськогосподарських земель як головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, а також земель несільськогосподарського призначення як просторового операційного базису для задоволення потреб економіки, суспільства і держави. Функціональне призначення землі в природі і суспільстві, обґрунтовано стверджує В. В. Носік, об'єктивно детермінує формування та функціонування земельного ладу, проведення будь яких реформаційних змін у суспільних земельних відносинах, а також створення адекватної існуючому земельному ладу чи земельній реформі правової концепції регулювання земельних відносин [149, с. 117].

В сучасній теорії українського земельного права правовий режим земель всіх категорій розглядається через призму загальних ознак, які нормативно закріплені у земельному законодавстві і дозволяють в цілому забезпечувати однаковий підхід до застосування земельно-правових норм у практиці регулювання земельних відносин: належність земель до тієї чи іншої форми власності; розподіл земель за основним цільовим призначенням; формування земельних ділянок як об'єктів здійснення прав на них; нормування у використанні земель; межування земель; планування територій і земельних ділянок; правова охорона земель тощо.

Водночас у науковій і навчальній літературі із земельного та суміжних галузей права, у науково-практичних коментарях до ЗК України, ЦК України, інших законодавчих актів зроблені спроби визначити особливості правового режиму земель окремих категорій, що є виправданим з наукової і практичної сторони, оскільки це дозволяє забезпечити розробку юридичних моделей

використання землі окремих категорій для залучення інвестицій у розвиток сільського господарства, промисловості, населених пунктів, субрегіонів і регіонів в Україні. Так, наприклад, правовий режим промисловості розкривається крізь призму земель такої категорії, як землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення через такі ознаки, як: багатогранність цільового використання земель, визначення розмірів земельних ділянок відповідно до будівельних норм та правил, черговість освоєння земельних ділянок, встановлення довкола земельних ділянок санітарних, захисних, охоронних зон, обов'язковість відшкодування збитків та втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва при вилученні (викупі земель) для промислових потреб, розташування земельних ділянок за межами населених пунктів тощо [44, с. 287–288].

Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення розкриваються крізь призму таких ознак, як: поліфункціональне використання і призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби; мають пріоритетний характер у використанні у сільському та лісовому господарстві; ефективне використання та охорона земель сільськогосподарського призначення; просторова обмеженість, незамінність, належність до природо кліматичних зон тощо [101, с. 328–331].

Правовий режим земель житлової і громадської забудови характеризується у земельно-правовій літературі такими ознаками, як: до земель населених пунктів належать земельні ділянки різних категорій; населені пункти й особливо міста концентрують на своїй території об'єкти підвищеної екологічної, техногенної, пожежної та іншої небезпеки; населені пункти – це місця проживання людей; потреба в системному використанні земельних ділянок за допомогою містобудівного законодавства, містобудівної та проектної документації; залежність у здійсненні права

власності чи права користування земельною ділянкою від права власності на розміщених на цих земельних ділянках будівель чи споруд [152, с. 401–402].

Вивчення і предметний аналіз наукових джерел з питань правового режиму земель в Україні показує, що в науці земельного права поки що не проведено системного та комплексного дослідження правового режиму земель окремих категорій крізь призму залучення національних та іноземних інвестицій у розвиток тих чи інших галузей промислового виробництва, сільського господарства, агропромислового комплексу, оздоровчу і рекреаційну сферу, житлове і цивільне будівництво, розбудову соціальної сфери тощо. Це, звичайно, не може не впливати на ефективність правового забезпечення використання земель як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення у ринкових економічних умовах. Саме у цьому, на думку Н. Ю. Гальчинської, вбачається одна з причин існуючих нині проблем щодо здійснення прав на земельні ділянки промислових підприємств, які були приватизовані без вирішення питань щодо правових титулів використання земель, неможливості відведення земельних ділянок для нових промислових виробництв, соціальних конфліктів між інвесторами та громадами з приводу забудови земельних ділянок промисловими об'єктами, проявами інших негативних явищ у регулюванні земельних відносин у сфері промисловості [27, с. 19]. В свою чергу такі негативні явища у промисловій сфері не дозволяють органам державної влади та місцевого самоврядування, окремим суб'єктам підприємництва залучати національні та іноземні інвестиції у економічний розвиток. Проведене розпаювання сільськогосподарських земель створює реальні перешкоди для ефективного інвестування розвитку сільського господарства і соціальної сфери села.

При цьому земельно-правова наука поки що не дає відповіді на існуючі проблеми використання земель та інвестування економічного розвитку, реалізації стратегічних планів економічного розвитку регіонів. Дослідження

питань правового режиму земель у доктрині земельного права обмежується науково-теоретичним аналізом і тлумаченням чинних норм ЗК України та інших законів без будь якого намагання поєднати у наукових пошуках проблеми використання і охорони земель з інвестиційними процесами, що відбуваються у різних сферах економіки і суспільств.

Критично оцінюючи наукові здобутки вчених у галузі земельного, екологічного, аграрного права, В. В. Носік зазначає, що найбільше досягнення у розвитку названих правових доктрин в Україні полягає у тому, що на основі проведених досліджень і зроблених висновків та рекомендацій вчених у суспільній і правовій свідомості відбувається поступовий перегляд стереотипних уявлень, поглядів, наукових ідей вчених щодо методологічних основ використання землі та природних ресурсів у сільському і лісовому господарстві, забезпечення продовольчої безпеки та якісного навколишнього середовища на основі права власності Українського народу на землю в умовах демократичної, правової і соціальної держави [143, с. 626].

Такий стан у науковому дослідженні земельно-правових явищ сучасного суспільства не можна вважати достатнім і задовільним для розробки юридичних моделей правового режиму земель як об'єктів інвестиційного розвитку з метою забезпечення прогресу у економіці і соціальній сфері. Тому варто погодитись з Н. Ю. Гальчинською, яка стверджує, що в теорії сучасного земельного права України ми не знаходимо відповідей на реальні організаційно-правові, фінансові та інші проблеми, які виникають нині у використанні земель непрацюючих промислових підприємств, або ж тих суб'єктів, які здійснюють виробничо-господарську діяльність без оформлених прав на землю чи приватизують майнові об'єкти загальнодержавної власності разом із земельними ділянками, визначенні особливостей правового режиму земель у окремих галузях промисловості, у створенні та діяльності промислових (індустріальних) парків на території України подібно до деяких країн Центральної та Східної Європи,

Великобританії, США тощо [27, с. 20]. Не дослідженими у теорії земельного права залишаються земельно-правові питання залучення інвестицій у створення спеціальних економічних зон чи територій пріоритетного інвестиційного розвитку, використання інвесторами земель на засадах державно-приватного партнерства тощо.

Як зазначається в земельно-правовій літературі, однією з характерних ознак сучасних досліджень земельно-правових проблем є правонаступність у розвитку наукових ідей, поглядів, думок, висновків, рекомендацій, які були висловлені, обґрунтовані вченими в теорії радянського земельного права щодо права власності на землю, права землекористування, раціонального використання та охорони земель, правового режиму земель окремих категорій, включаючи й землі промисловості та іншого спеціального призначення [149, с. 60]. Зокрема, неабиякий науковий інтерес для проведення наукового пошуку правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку мають праці науковців, які в Українській РСР, у РРФСР досліджували методологічні, теоретичні і практичні аспекти правового режиму земель окремих категорій та інших природних ресурсів, юридичної відповідальності за порушення земельного та природоохоронного законодавства з методологічних позицій марксистсько-ленінської ідеології щодо націоналізації землі, права виключної власності держави на землю, права землекористування соціалістичних підприємств, установ, організацій, громадян [1; 2; 14; 96; 111; 112; 113; 184; 138; 204; 230]. Не дивлячись на радянську методологію наукових праць цих вчених, чимало положень, формулювань, пропозицій, висновків цих авторів є такими, які зберігають свою теоретико-прикладну значимість для розкриття правового режиму земель для залучення інвестицій в нових соціальних, економічних, державно-правових явищах в Україні. Так, наприклад, поняття «правовий режим земель» вперше було використано у радянському земельному праві стосовно правової характеристики використання земель промисловості, транспорту,

зв'язку та іншого спеціального призначення, яке згодом було застосовано у теорії земельного права до усіх категорій земельного фонду і цим терміном продовжує оперувати сучасна наука земельного права України [15; 29; 33; 126] та інших держав колишнього СРСР [45; 92, с. 492–692; 93, с. 259–375; 47; 128, с. 40–44; 116, с. 20–24].

Зокрема, М. І. Краснов поняття «правовий режим земель» визначав як встановлений нормами радянського права порядок можливої чи зобов'язаної поведінки щодо землі як об'єкта права виключної власності держави, державного управління земельним фондом, права землекористування і правової охорони, спрямований на забезпечення її раціонального використання як всезагальної умови праці і основного (головного) засобу виробництва у сільському господарстві [112, с. 346].

Згодом Г. О. Аксеньонок конкретизував юридичну сутність розглядуваного поняття, вказавши, що визначити правовий режим будь якої категорії земель – це означає, по-перше, дати поняття цих земель як об'єкта конкретних земельних відносин, по друге, визначити коло землекористувачів цих земель, встановити їх права та обов'язки, по третє, виявити порядок державного управління цими землями, і, нарешті, по-четверте, вказати на ті форми та міру відповідальності, які визначені законом для користувачів [2, с. 55].

Таке розуміння загальної юридичної природи поняття «правовий режим земель» є усталеним у земельно-правовій науці і у різних авторських інтерпретаціях його зміст викладається сучасними вітчизняними і зарубіжними (переважно держави СНД) дослідниками проблем земельного права з врахуванням змін, які відбулися у сфері земельних та пов'язаних з ними інших суспільних відносин у період проведення земельної реформи [27, с. 23].

Водночас в українській земельно-правовій науці поняття «правовий режим земель» розглядається у різних аспектах, а саме: як загальна земельно-

правова категорія у контексті права власності на землю чи землі як основного національного багатства; як особлива категорія щодо різних категорій земель і земельних ділянок.

Зокрема, В. І. Андрейцев розглядає правовий режим земель як встановлений нормативно-правовий порядок, який визначає поведінку суб'єктів земельних правовідносин щодо земель, земельних ділянок, як об'єктів права власності, управління, користування, відтворення, збереження та охорони з метою їх раціонального (економного й ефективного) використання і задоволення різноманітних потреб заінтересованих осіб, захисту їх земельних прав [7, с. 158].

Досліджуючи сутність правового режиму землі як основного національного багатства, В. І. Андрейцев визначає характерні ознаки цього поняття: а) пріоритетність у правовому регулюванні серед інших об'єктів національного багатства; б) підпорядкованість режимів інших об'єктів національного багатства по відношенню до основного об'єкта «земля»; в) обумовленість самостійного правового регулювання відносин, в яких земля виступає як самостійний об'єкт або визначає особливості інших об'єктів, що біологічно з нею пов'язані чи розміщені на ній; г) приналежність землі як основного національного багатства на праві власності Українському народу; г) наявність особливого режиму охорони земель державно-правовими засобами на національному й транснаціональному рівнях [4].

На думку В. І. Семчика, під правовим режимом земель слід розуміти встановлений правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням земель всіх категорій і форм власності на землю, забезпечення та охорону прав власників землі і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і до державного земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою,

моніторингу землі, справляння плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства [198, с. 261–262].

За визначенням М. В. Шульги, правовий режим земель складається із права власності на землю, права землекористування, управління у сфері використання і охорони земель та правової охорони земель і визначальним для правового режиму є основне цільове призначення землі [238, с. 116].

Водночас Н. В. Ільницька розглядає правовий режим земель з урахуванням цільового призначення земель, належності їх певним суб'єктам і правомочностей цих суб'єктів, повноважень державних органів по управлінню землями та рис, притаманних цьому об'єкту навколишнього природного середовища [94, с. 8–9].

Досліджуючи правовий режим земель міжнародних транспортних коридорів, В. В. Бондар визначає й інші ознаки, які розкривають юридичну сутність цього поняття: а) дозволене використання та зареєстроване право власності; б) має базуватися на конституційних засадах здійснення права власності на землю українського народу, а також соціальної справедливості, забезпечення балансу державних, суспільних і приватних інтересів, ефективності, прозорості, відкритості [15, с. 54–56].

Дещо ширше розглядає юридичну природу правового режиму земель транспорту Т. М. Гапотченко, яка до особливостей правового режиму цих земель відносить зв'язок зі специфічними заходами щодо забезпечення екологічної безпеки та охорони цих земель; резервування відповідних земель для перспективного будівництва та реконструкції автомобільних доріг; основними правовими формами використання земель дорожнього господарства є державна власність і право постійного користування, а можливість знаходження земельних ділянок у приватній власності стосується переважно земель автомобільних доріг [28, с. 4].

Розкриваючи поняття правового режиму земель природно-заповідного фонду України, А. Й. Годованюк констатує, що поняття «правовий режим»

цих земель включає в себе такі основні елементи: право власності на землю; інші права на землю; управління охороною та використанням земель; правову охорону земель та встановлення відповідальності за порушення законодавства [32, с. 7–8].

Під правовим режимом земель рекреаційного призначення М. М. Скляр пропонує розуміти встановлені нормами земельного права суб'єктивні земельні права та юридичні земельні обов'язки суб'єктів, як власників земель рекреаційного призначення, так і землекористувачів) по відношенню до земель рекреаційного призначення, порядок управління використанням і охороною земель рекреаційного призначення, правової охорони земель рекреаційного призначення, що спрямовані на забезпечення їх раціонального використання [200, с. 11].

У своєму дисертаційному дослідженні Н. Ю. Гальчинська сформувала поняття «правового режиму земель промислових зон» як законодавчо забезпечений стан земельних відносин, у яких землі промислових зон визнаються самостійними об'єктами правового регулювання, гарантується можливість здійснення і захисту суб'єктивних прав на земельні ділянки, визначаються допустимі межі втручання органів державної влади та місцевого самоврядування у здійснення прав на землю та забезпечення охорони і раціонального використання землі як об'єкта права власності українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави [27].

Наведена палітра наукових поглядів щодо визначення юридичної природи поняття «правовий режим земель» показує, що розроблені у земельно-правовій науці теоретичні висновки щодо сучасного розуміння змістовної суті цієї правової категорії використовується нині у правозастосуванні, у офіційному тлумаченні положень чинного земельного законодавства і в такому універсальному теоретичному і практичному

значенні, є прийнятними та достатніми для розкриття особливостей правового режиму земель промислових зон в Україні [27, с. 51].

Теж саме можна сказати і про використання цієї категорії до визначення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку з врахуванням особливих ознак, які дозволяють говорити про спеціальний правовий режим земель, призначених для залучення інвестицій у розвиток територій чи окремих суб'єктів господарювання. При цьому позитивним у розвитку науки земельного права слід вважати появу наукових праць, у яких вчені роблять спробу проаналізувати окремі аспекти правового режиму земель на територіях пріоритетного інвестиційного розвитку, у межах вільних економічних зон, при створенні індустріальних парків, у рамках здійснення державно-приватного партнерства, у агробізнесі, у промисловості, будівництві та інших сферах.

В Україні ринок земель є масштабним і славиться різноманітністю вибору для правильного і вигідного інвестування. В економічній доктрині нерухомість і земля вважаються найменш ризикованими і вигідними інвестиціями, які обов'язково принесуть інвесторові високий дохід [40]. Збільшення інтересу до залучення інвестицій в землю підштовхнуло вчених-юристів до дослідження питань правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку та інвестиційної діяльності в цілому.

На думку В. В. Носіка, одним з напрямів подолання економічної, фінансової, соціальної кризи, у якій опинилася Україна після проведення за останні роки «ринкових реформ», є впровадження на окремих територіях нашої держави сприятливого інвестиційного клімату з метою залучення протягом певного періоду внутрішніх і зовнішніх інвестицій, ефективного розвитку підприємництва, відродження пріоритетних галузей промисловості, сільського господарства, створення сучасної виробничої, транспортної і ринкової інфраструктури, організації максимальної зайнятості населення, поліпшення навколишнього природного середовища [151, с. 49].

У цьому зв'язку викликає значний науковий інтерес опубліковані праці В. В. Носіка з питань правового режиму земель у вільних економічних зонах, у яких проаналізовано законодавчі акти використання і охорони земель щодо вільних економічних зон, здійснення прав на земельні ділянки на території цих зон і у межах територій пріоритетного інвестиційного розвитку, передачі повноважень органів місцевого самоврядування з питань надання в користування земельних ділянок органам господарського розвитку вільної економічної зони, які в свою чергу мають право надавати земельні ділянки в оренду суб'єктам підприємницької діяльності, що реалізують інвестиційні проекти [154]. При цьому правовий режим земель вільних економічних зон визначається як встановлений спеціальними нормами права порядок належної поведінки суб'єктів інвестиційних відносин з приводу регулювання земельних правовідносин (їх структури, змісту) в окремих місцевостях, регіонах із спеціальним режимом економічної та інвестиційної діяльності [151].

Н. Ю. Гальчинська у своїх дослідженнях, присвячених правовому режиму промислових зон, звертає особливу увагу на інвестиційну ознаку, адже вважає що залучення інвестицій в земельні ділянки на яких розташовані об'єкти тих чи інших галузей промисловості, а також вільні від забудови земельні ділянки несільськогосподарського призначення є найбільш привабливими для інвесторів та, водночас, надійним засобом подолання негативних наслідків світової фінансової кризи для економіки України [27].

У наукових працях В. І. Семчика розглянуті теоретичні положення і зміст інвестиційних правовідносин в аграрній сфері України, стан та перспективи інвестування сільського господарства, правовий режим іноземних інвестицій, проблеми залучення інвестицій у соціальний розвиток села і сільськогосподарської кооперації тощо [95]; відображені теоретико-правові аспекти формування та розвитку аграрних інноваційних відносин в Україні, правові проблеми використання зовнішніх і внутрішніх інновацій у

сільськогосподарському виробництві і використанні земель сільськогосподарського призначення, розкриваються зміст законодавчого забезпечення порядку та умов використання інновацій у сільському господарстві та соціальній сфері села та ін. [183].

Як бачимо з наведених цитат названих вище науковців, у теорії земельного права вчені пропонують де що по-новому визначати поняття «правовий режим земель», вказуючи при цьому на особливий інвестиційний режим у межах обраної і придатної для залучення інвестицій території. На наш погляд, такий підхід до визначення юридичної суті земельно-правової категорії «правовий режим земель» у контексті цієї дисертації вбачається обґрунтованим, оскільки без створення у межах обраної для інвестицій території законних, прозорих, доступних, зрозумілих для інвестора правил щодо доступу до земельних ділянок, набуття і реалізації прав на землю, гарантування права власності на землю і права користування у поєднанні з ліберальною і сприятливою податковою, митною, регуляторною політикою втрачається інвестиційна конкурентоспроможність територіальних громад, субрегіонів і регіонів з усіма негативними наслідками економічного і соціального характеру.

Водночас у земельному праві неможливо врегулювати правові питання інвестиційної діяльності суб'єктів господарювання, оскільки це складає предмет інших галузей національної правової системи – цивільного, інвестиційного, господарського, фінансового та інших галузей. В сучасній науці цивільного, господарського, інвестиційного права вченими київської, харківської, львівської, донецької наукових шкіл досліджуються правові проблеми інвестування в українську економіку (О. М. Вінник [21], Н. С. Кузнєцова [119], В. М. Коссак [109], В. В. Поєдинок [164], В. С. Щербина [242] та інші). При цьому такі дослідження проводяться переважно без наукового синтезу з теоретичними і практичними проблемами залучення інвестицій у освоєння територій чи окремих земельних ділянок.

В цьому вбачається одна із причин того, що у законодавстві України не закріплюється, умовно кажучи, «дорожня карта» залучення інвестицій, у які було б передбачено прозорий і не складний механізм інвестування у різні сфери економіки у поєднанні з відповідними юридичними моделями доступу до використання земель і здійснення прав на земельні ділянки. Наявність же такої «дорожньої карти» зможе запобігти сучасним тенденціям низького рівня залучення національних та іноземних інвестицій у економічний розвиток, відтоку виробленого в Україні капіталу у офшорні зони, падіння рівня ВВП, сприятиме демонополізації і дерегуляції економіки, підвищенню конкурентоспроможності територіальних громад і регіонів, суб'єктів господарювання на національному і міжнародному рівнях.

З огляду на сучасні світові інтеграційні процеси у сфері економіки, членства України у ВТО, реформування земельних відносин на ринкових засадах зумовлює до необхідності проведення порівняльно-правового аналізу наукових джерел з питань правового режиму земель у державах різних правових систем. Адже компаративізм у земельному праві необхідно вважати сьогодні однією з характерних ознак дослідження сучасних проблем на тлі інтеграційних процесів адаптації законодавства України до правової системи ЄС та приєднання України до СОТ [149, с. 74–75].

Підсумовуючи викладене у цьому підрозділі дисертації, можна зробити висновок про те, що за роки незалежності в Україні не було проведено комплексного науково-теоретичного дослідження правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій населених пунктів, субрегіонів, регіонів зокрема і це є негативним чинником у вирішенні практичних проблем у сфері залучення інвестицій у економічний розвиток країни, здійсненні інвесторами гарантованого Конституцією України права власності на земельні ділянки, у розробці і прийнятті необхідних для держави і народу законодавчих та підзаконних актів з питань комплексного правового регулювання земельних і інвестиційних відносин.

Аналіз проведених в Україні наукових досліджень з питань земельного права показує, що сучасна вітчизняна земельно-правова доктрина поки що не дає відповіді на реальні виклики, які ставить перед українським суспільством світова фінансова і економічна криза щодо залучення інвестицій у економічний розвиток територій, обмежується лише висвітленням і коментуванням законодавчих положень щодо земель житлової і громадської забудови, сільськогосподарського призначення, промисловості, транспорту та інших категорій земель, не пропонуючи теоретичних висновків і рекомендацій щодо «дорожньої карти» як перспективи правового забезпечення використання й охорони земель, інвестиційного освоєння привабливих і конкурентоспроможних територій, розвиток системи індустріальних парків, вільних економічних зон, територій пріоритетного інвестиційного розвитку в умовах світових інтеграційних економічних і державно-правових явищ, забезпечення конкурентної спроможності національної індустрії на світових ринках промислової продукції.

Визначення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в сучасних умовах має базуватися на теоретичних розробках вчених у галузі радянського земельного права щодо формулювання загального поняття «правовий режим земель», характеристики окремих елементів юридичної категорії «правовий режим земель», а також особливостей правового режиму земель як окремих територій чи сформованих земельних ділянок з врахуванням правового режиму інвестиційної діяльності у межах населених пунктів, субрегіонів чи регіонів.

Водночас актуальними для української доктрини земельного права є проблеми компаративізму у проведенні наукових пошуків у сфері правового режиму земель для здійснення інвестицій, що зумовлює до необхідності теоретичного аналізу наукових та інших джерел зарубіжних авторів.

1.2 Законодавче забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в Україні.

Наукове дослідження правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку потребує теоретичного аналізу сучасного стану законодавчого забезпечення і правового регулювання земельних відносин, що виникають, змінюються і припиняються між суб'єктами у сфері інвестиційного розвитку територій на місцевому, регіональному і національному рівнях. Лише крізь призму законів, переконливо стверджує В. В. Носік, можна проаналізувати основні тенденції, перешкоди, помилки і перспективи реформування земельних відносин як в Україні, так і в кожній окремо взятій Європейській державі, на які сьогодні орієнтована правова система нашої держави, оскільки своєчасне прийняття законів дозволяє ефективно забезпечувати регулювання суспільних відносин, тоді як їх відсутність, або ж неузгодженість прийнятих у різний час нормативно-правових актів гальмує розвиток правовідносин не лише у сфері використання землі, а й у будь якій суспільній діяльності [149, с. 21–22].

Адже розбіжності між правовими приписами, що поширюються на ті самі суспільні відносини, пов'язані із використанням, охороною та відтворенням земель і не можуть бути застосовані одночасно породжують колізії в правовому регулюванні земельних відносин [132, с. 15]. Як стверджує Т. О. Коваленко, подолання юридичних дефектів у правовому регулюванні земельних відносин створює передумови до забезпечення реалізації принципу законності у застосуванні правових норм у сфері здійснення прав на земельні ділянки, використання і охорони земель, у інституційно-функціональному забезпеченні правового режиму земель [102].

Наведені вище положення з наукових праць вчених підтверджують той факт, що лише за умови створення сприятливого законодавчого середовища

може йти мова про забезпечення законності і правопорядку у сфері використання земель як об'єктів інвестиційного розвитку територій.

Адже у схваленій Урядом України Державній цільовій програмі розвитку інвестиційної діяльності на 2011–2015 роки від 29 вересня 2010 року констатується, що в сучасних умовах наша держава має низьку інвестиційну активність. Крім інших об'єктивних чинників зниження інвестиційної привабливості країни (світова фінансово-економічна криза, падіння рівня ВВП, макроекономічні процеси, анексія РФ території АР Крим, російська військова агресія на Сході України тощо), основними суб'єктивними причинами такого стану у сфері залучення внутрішніх і зовнішніх інвестицій визнаються несприятливі умови для інвестування, а саме: недосконале законодавство з питань захисту права власності, адміністрування податків, отримання земельних ділянок, провадження підприємницької діяльності; нерозвинутість інвестиційного ринку та інфраструктури; відсутність дієвих механізмів державно-приватного партнерства, а також належного інституційного забезпечення розвитку інвестиційного ринку та його інструментів.

Сучасні проблеми недосконалості земельного законодавства з питань використання земель для здійснення підприємницької діяльності, залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток мають системний характер, оскільки об'єктивно детерміновані проведенням упродовж 23 років земельної реформи без органічного зв'язку з економічною реформою у базових галузях промисловості, сільському господарстві, житлово-комунальній сфері тощо, внаслідок чого становлення і розвиток земельного законодавства відбувалось відокремлено від інвестиційного законодавства України, що не могло не впливати на визначення правового режиму земель в Україні.

З прийняттям ВР України Декларації про державний суверенітет від 16 липня 1990 року [38] були закладені основи для перегляду утверджених на той час у суспільній свідомості методологічних, теоретичних, законодавчих

засад регулювання земельних відносин, розробки і прийняття нових за спрямованістю і змістом законів та інших актів з питань використання і охорони землі для забезпечення інвестиційного розвитку територій.

Зокрема, в Постанові ВР Української РСР Про реалізацію Закону «Про економічну самостійність Української РСР» від 03 серпня 1990 року [170] передбачалось, що основу економічної самостійності Української РСР створює власність її народу на національне багатство. Серед об'єктів власності народу України закон називає землю, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони. Крім того, вперше в історії радянської України у законі ВР УРСР закріпила три форми власності – державну, колективну, індивідуальні (особисту і приватну трудову). Українська РСР гарантувала рівноправність всіх форм власності. Названим законом було передбачено створення рівних можливостей для розвитку всіх форм підприємницької діяльності та свободи особи у виборі методів господарювання, напрямів використання доходу і здійснення інвестицій, заохочення конкуренції а також усунення монополізму у виробництві товарів і наданні послуг.

Крім цього закону, до перших законів УРСР, які формували економічні підвалини незалежності України, належить також Закон УРСР «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу у народному господарстві України» від 17 жовтня 1990 року [71], який діє в редакції з 10 лютого 2012 року, норми якого передбачають зміну структури інвестицій у народному господарстві, рівність форм господарювання, гарантування вибору самостійності господарської діяльності, права власності на одержану сільськогосподарську продукцію і доходи тощо.

Проведений у наукових джерелах із земельного права науково-теоретичний аналіз змісту цього закону дозволив авторам стверджувати, що в цей період були прийняті прогресивні, можна сказати революційні, норми,

спрямовані на зміну суті і характеру не лише відносин власності на землю, а й всього комплексу земельних відносин, що не могло не вплинути на правовий режим земель, оскільки з визнанням землі власністю Українського народу були закладні юридичні основи для переходу від монополії державної власності на землю до поступової трансформації земельних відносин і рівноправні законодавчо захищені форми власності на землю [149, с. 77]. Водночас норми названих законів за своїм змістом були декларативними і не передбачали можливості залучення інвестицій у економічний розвиток територій на місцевому, регіональному і національному рівнях, мали виключно галузевий, точніше сільськогосподарський характер, оскільки відносини власності на землю та інші засоби виробництва за своєю природою були соціалістичними у радянській Україні.

Не дивлячись на прийняті влітку 1990 року Декларацію про державний суверенітет України і названі вище закони, правовий режим земель у цей період визначався нормами ЗК УРСР 1970 року, який було прийнято відповідно до Основ земельного законодавства Союзу РСР і Союзних республік 1990 року, які забезпечували утвердження радянського земельного ладу, що базувався на засадах націоналізації землі, створенням єдиного державного земельного фонду, визнанні одного і єдиного власника землі – держави, здійснення виключного права державної власності на землю, закріпленні для громадян та юридичних осіб лише одного права постійного користування землею, адміністративно-правовому регулюванні земельних відносин, безоплатності землекористування, забороні оренди землі та інших угод із земельними ділянками тощо [149].

Трансформація суспільних земельних відносин в УРСР була розпочата в грудні 1990 року, коли ВР УРСР прийняла новий ЗК УРСР від 18 грудня 1990 року та Постанову «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року [60]. Згідно із ЗК УРСР, вся земля за основним цільовим призначенням була поділена на сім категорій, серед яких інвестиційно

привабливими ставали землі сільськогосподарського призначення, населених пунктів, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення з правовим режимом використання земельних ділянок лише на титулі права постійного користування подібно до того, як це було закріплено у ЗК УРСР 1971 року.

Відповідно до п. 1 цієї Постанови, вся земля в Українській РСР була оголошена об'єктом земельної реформи, яка визначалась як складова економічної реформи і була спрямована на вирішення таких завдань: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуукладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Крім того, у цьому документі передбачалось проведення інвентаризації земель та оформлення прав на земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення відповідно до ЗК УРСР, який хоч і проголошував у ст. 1 землю власністю народу України, насправді ж закріплював радянську модель земельного ладу з переважним правом власності держави на всі землі і з можливістю для промислових та інших підприємств, установ і організацій використовувати земельні ділянки лише на праві постійного чи тимчасового користування. Передача земель у приватну власність для господарської діяльності юридичних осіб законом не передбачалась, оскільки адміністративно-планова економіка УРСР функціонувала виключно за рахунок діяльності державних промислових підприємствах і виробничо-господарських об'єднань.

Новий етап у законодавчому забезпеченні правового режиму земель як об'єктів інвестиційної діяльності наступив після проголошення 24 серпня 1991 року незалежності України, оскільки положення Декларації про незалежність України закладали нові правові засади реформування

земельних відносин, використання і охорони земель для розбудови української державності і переходу економіки на ринкові умови. Тому серед законів, прийнятих у перші роки незалежності держави, які були спрямовані на створення правових умов залучення національних та іноземних інвестицій можна назвати Закон України «Про захист іноземних інвестицій на Україні» від 10 вересня 1991 року [58], Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року [61], «Про іноземні інвестиції» від 13 березня 1992 року [63], Декрет КМ України «Про режим іноземного інвестування» від 20 травня 1993 року, Закон України «Про державну програму заохочення іноземних інвестицій в Україні» від 17 грудня 1993 року, Постанова КМ України «Про Концепцію створення спеціальних (вільних) економічних зон в Україні» від 14 березня 1994 року [177], чинність деяких з них була втрачена після прийняття Закону України «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 року [74].

Прийняття такої кількості законодавчих та інших нормативно-правових актів є позитивним явищем у забезпеченні економічної самостійності України як молоді держави на Євро-Азійському просторі. Водночас науково-теоретичний аналіз змісту названих правових актів показує, що закріплені у цих документах нормативні положення забезпечували організаційні, інституційні, функціональні, правові аспекти залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальний розвиток держави у контексті правового регулювання майнових, фінансових, податкових, митних, регуляторних адміністративно-управлінських відносин у сфері залучення національних та міжнародних інвестицій у господарській діяльності всіх суб'єктів підприємництва незалежно від форм власності. Доказом сказаному може бути, наприклад, норма ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність», за якою інвестиціями визнаються всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється

прибуток (доход) або досягається соціальний ефект. При цьому за законом такими цінностями в Україні можуть бути: кошти, цільові банківські вклади, паї, акції та інші цінні папери; рухоме та нерухоме майно (будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності; майнові права інтелектуальної власності; сукупність технічних, технологічних, комерційних та інших знань, оформлених у вигляді технічної документації, навиків та виробничого досвіду, необхідних для організації того чи іншого виду виробництва, але не запатентованих («ноу-хау»); права користування землею, водою, ресурсами, будинками, спорудами, обладнаннями, а також інші майнові права; інші цінності.

Хоч у цьому законі і йдеться про те, що де-юре інвестиціями можуть бути права на користування землею та іншими природними ресурсами, де-факто реалізація цих прав не могла бути здійснена у той час, оскільки у земельному законодавстві не були врегульовані питання власності і права власності на землю. Пояснюється це тим, що правовий режим земель у цей період визначався нормами ЗК УРСР 1970 року, який було прийнято відповідно до Основ земельного законодавства Союзу РСР і Союзних республік 1990 року, які забезпечували утвердження радянського земельного ладу, що базувався на засадах націоналізації землі, створенням єдиного державного земельного фонду, визнанні одного і єдиного власника землі – держави, здійснення виключного права державної власності на землю, закріпленні для громадян та юридичних осіб лише одного права постійного користування землею, адміністративно-правовому регулюванні земельних відносин, безоплатності землекористування, забороні оренди землі та інших угод із земельними ділянками тощо [27, с. 28–29].

Очевидним є той факт, що за таких економіко-правових умов не можна було ставити питання про залучення інвестицій у економічний розвиток територій, не кажучи вже про підприємства, які за своїм правовим становищем були державними. Лише у схваленій Постановою ВР України

31 жовтня 1991 року Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі й житлового фонду передбачалося для кожного громадянина можливість володіти землею за допомогою відповідних іменних приватизаційних цінних паперів – бонів, які мали обмінюватися на документи про посвідчення права власності на майнові об'єкти, включаючи й землю [168].

Не дивлячись на те, що зазначена постанова і нині залишається чинною, її положення щодо приватизації землі за бонами не знайшли свого законодавчого закріплення. Водночас у цьому документі було передбачено можливості для відчуження земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення у власність, що створило б правові передумови для інвестування розвитку підприємств, територіальних громад.

Так, наприклад, згідно з п. 8.1. названої Концепції приватизація землі визначалась як безоплатна передача громадянам України земельних ділянок у приватну, колективну власність або довічне успадковуване володіння. Водночас, приватизацію земельних ділянок промислових підприємств, іншого несільськогосподарського призначення передбачалося здійснювати за грошові кошти у визначених місцевими радами розмірах за наявності згоди ради та затвердження відповідного інвестиційного проекту.

Однак з причин об'єктивного і суб'єктивного характеру наведені положення закону України «Про інвестиційну діяльність», згадані Концепції в частині врегулювання земельних та інвестиційних відносин не могли бути реалізовані, бо у правовому забезпеченні земельної реформи в період 1990–1992 років істотних зрушень не відбувалось, не дивлячись на прийнятий ВР УРСР Закон УРСР «Про власність» від 07 лютого 1991 року [51], який закріплював право власності народу України на землю та встановлював допустимі форми власності на землю громадян і юридичних осіб.

З прийняттям Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року [85], в Україні вперше було встановлено три рівноправні форми здійснення права власності на землю – державна, колективна і приватна. З погляду сьогодення законодавче закріплення права колективної і приватної власності на землю можна розглядати як початок переходу від радянського земельного права до нової за змістом і структурою системи земельних відносин як складової частини економічних відносин. Відтак це створювало передумови до розробки і прийняття законів, спрямованих на врегулювання земельних відносин у поєднанні з інвестиційними, господарськими, майновими та іншими суспільними відносинами. Однак ретроспективний аналіз розвитку земельного, цивільного, господарського права показує, що таких юридичних моделей поєднання землі, майна, знань, інвестицій у економічний розвиток суспільства не було зроблено, що в сучасних умовах негативно впливає на залучення інвестицій в Україні.

Враховуючи, що закон «Про форми власності на землю» не забезпечував регулювання земельних відносин у рамках визначених трьох форм власності на землю, 13 березня 1992 року ВР України прийняла нову редакцію ЗК України та Постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі», у яких хоч і закріплюються три форми власності на землю, пріоритет все ж таки надається землям державної власності, оскільки за ст. 4 ЗК України у державній власності перебувають всі землі України, за винятком земель, переданих у колективну і приватну власність. Це означало, що об'єктом земельної реформи виступали лише землі сільськогосподарського призначення та частина земель населених пунктів. Водночас землі сільськогосподарського призначення, які передбачалось передавати у колективну і приватну власність, не можна було розглядати як об'єкт залучення інвестицій, оскільки, по-перше, основними суб'єктами права колективної власності визнавались колгоспи, які були формально перетворені шляхом переєстрації статутів в колективні

сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства, створені на базі приватизованих радгоспів; по-друге, суб'єкти права колективної власності за цим Кодексом не мали права самостійно розпоряджатись своїми землями і залучати інвестиції у розвиток цих підприємств і села, оскільки закріплений мораторій надавав цим КСП лише право на повернення місцевим радам переданих у колективну власність земель сільськогосподарського призначення; по-третє, безоплатно приватизовані громадянами України земельні ділянки не могли бути використані для підприємницької діяльності і залучення інвестицій у їх освоєння.

Аналогічна ситуація виникла і щодо придатних для підприємницької діяльності земель несільськогосподарського призначення, оскільки залучення інвестицій у їх освоєння на територіях сільських, селищних і міських рад також не було можливим. За ЗК України 1992 року всі землі несільськогосподарського призначення, за виключенням земельних ділянок громадян України, перебували у державній власності і могли використовуватись лише на праві постійного користування або тимчасового користування, у тому числі на умовах оренди. При цьому відчуження земель несільськогосподарського призначення у приватну власність суб'єктам підприємництва законом не передбачалась.

У цьому зв'язку, досліджуючи проблеми правового режиму земель промислових зон, Н. Ю. Гальчинська справедливо наголошує, що за ст. 4 у колективну чи приватну власність не могли передаватися землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони, а також не могли бути передані у колективну чи приватну власність землі й інших галузей промисловості, оскільки промислові підприємства не визнавалися суб'єктами зазначених форм власності на землю [27, с. 31]. Більше того, однією з особливостей правового режиму земель промисловості за ЗК України 1992 року було й те, що дія його

норм поширювалася на землі промисловості за межами населених пунктів, оскільки у складі земель України як окрему категорію закон визначав землі населених пунктів, до яких належали всі землі у межах міста, селища міського типу, села, використання, впорядкування, озеленення яких здійснювалося відповідно до проектів планування та забудови міста, планів земельно-господарського устрою, іншої містобудівної документації [27, с. 32].

Можна було б назвати й інші недоліки земельного законодавства цього періоду реформування земельних відносин, однак і цього достатньо, аби стверджувати, що ЗК України визначав правовий режим земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, який не дозволяв суб'єктам господарювання колективної і приватної власності ефективно використовувати земельні ділянки з розташованими на них приватизованими підприємствами, залучати інвестиції у індустріальний розвиток і соціальну сферу. Головна причина таких негативних процесів у використанні землі як об'єкта інвестицій полягала в тому, що земля була вилучена з приватизаційних процесів у агропромисловому комплексі, у промисловості, будівництві, інших сферах економіки, не оцінювалась у складі приватизованих цілісних майнових комплексів, не могла бути засобом забезпечення зобов'язань за інвестиційними договорами, банківськими кредитами тощо.

Щоб зрушити з місця приватизаційні процеси у сфері використання земель несільськогосподарського призначення, Президент України упродовж 1993–1995 років в межах своїх повноважень видав три Укази «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року [221], «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключено населенню» від 29 грудня 1993 року [220], «Про приватизацію і оренду земель

несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 року [222].

За цими Указами було: по-перше, передбачено право суб'єктів приватизації об'єктів незавершеного будівництва, автозаправних станцій набувати за договорами купівлі-продажу у приватну власність земельні ділянки разом з такими об'єктами; по-друге, право на приватизацію таких ділянок мали юридичні особи України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності та громадяни України; по-третє, іноземні юридичні і фізичні особи, особи без громадянства, спільні підприємства та інші суб'єкти могли набувати земельні ділянки під згаданими об'єктами приватизації лише право довгострокової оренди землі; по-четверте, земельні ділянки несільськогосподарського призначення, за виключенням земель, які не могли передаватися у приватну власність, могли бути відчужені у власність для будь якої не забороненої законом підприємницької діяльності; по-п'яте, право на приватизацію земельних ділянок, які знаходилися під об'єктами, що приватизувалися, мали фізичні і юридичні особи, які виступали покупцями відповідно до законодавства про приватизацію.

Хоч названі Укази Президента України і створювали передумови для залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток, однак вони упродовж наступних п'яти років після видання практично не застосовувались до регулювання земельних відносин у сфері приватизації земель несільськогосподарського призначення, оскільки не узгоджувались із ЗК України і мали силу підзаконного акта, тоді як за Конституцією України від 28 червня 1996 року відносини власності на землю регулюються виключно відповідно до закону.

Водночас прийнята в Україні Конституція істотно не вплинула на зміст ЗК України, який залишався чинним аж до 2002 року, оскільки ВР України не привела у відповідність положень ЗК України до норм та імперативів Основного закону держави, який закріплював нову юридичну модель

визначення правового режиму земель і правового регулювання земельних відносин в Україні, яка у науковій літературі із земельного права характеризується такими ознаками: а) пріоритетність у правовому регулюванні серед інших об'єктів національного багатства; б) підпорядкованість режимів інших об'єктів національного багатства по відношенню до основного об'єкта «земля»; в) обумовленість самостійного правового регулювання відносин, в яких земля виступає як самостійний об'єкт або визначає особливості інших об'єктів, що біологічно з нею пов'язані чи розміщені на ній; г) приналежність землі як основного національного багатства на праві власності Українському народу; г) наявність особливого режиму охорони земель державно-правовими засобами на національного й транснаціональному рівнях [4].

З метою подолання прогалін у законодавчому забезпеченні використання землі і реалізації прав на земельні ділянки несільськогосподарського призначення з метою залучення інвестицій у економічний розвиток Президент України у межах передбаченого Конституцією України трьох-річного терміну видав декілька Указів, у яких визначалися особливості, які позитивно впливали на правовий режим земель окремих категорій – промисловості, транспорту, житлової і громадської забудови, забезпечували можливість набуття приватними суб'єктами підприємництва права власності на земельні ділянки, регулювали перехід прав на несільськогосподарські земельні ділянки на вторинному ринку, передбачали можливість приватизації земель разом з об'єктами незавершеного будівництва, передбачали створення територій пріоритетного інвестиційного розвитку, які в деякій мірі позитивно впливали на інвестиційну привабливість територій і земельних ділянок як на місцевому, та і регіональному рівнях [226].

За сферою дії ці Укази Президента України поширювалася на всі землі несільськогосподарського призначення, за виключенням тих, які за

ЗК України, не могли бути передані у приватну чи колективну власність юридичних і фізичних осіб і вони досить успішно застосовувалися у практиці відчуження земель несільськогосподарського призначення приватним суб'єктам підприємництва, включаючи й галузі агропромислового комплексу, житлового, громадського і промислового будівництва, здійснення підприємницької діяльності тощо.

З метою активізації залучення національних та іноземних інвестицій у економічний розвиток у цей період було започатковано в порядку експерименту створення в Україні вільних економічних зон та територій пріоритетного інвестиційного розвитку з особливими режимом здійснення господарської діяльності. Тому ВР України було прийнято низку законів, спрямованих на забезпечення функціонування таких зон і територій спочатку в окремих регіонах, а згодом це набуло поширення по всій Україні [55]. Не дивлячись на прийняті закони про вільні економічні зони і території пріоритетного розвитку істотного впливу на зміну правового режиму земель на цих територіях не відбулося, тому правове регулювання земельних відносин здійснювалось на загальних засадах відповідно до ЗК України, норми якого, як вже зазначалось, не були узгоджені з інвестиційними законами, що можна вважати однією з причин не достатньо обґрунтованої, на наш погляд, відмови у майбутньому від ВЕЗ і територій пріоритетного розвитку.

З прийняттям ВР України нового ЗК України відбулися певні позитивні зміни у законодавчому забезпеченні правового режиму земель, придатних для залучення інвестицій у розвиток сільського господарства, промисловості, транспорту, зв'язку, житлового і громадського будівництва, рекреації, соціальної сфери тощо. У науковій літературі із земельного права достатньо повно дана характеристика і оцінка новел ЗК України щодо визначення правового режиму земель всіх дев'яти категорій, серед яких особливе місце у контексті цієї роботи займають землі тих категорій, які за своїм

функціональним використанням є найбільш інвестиційно привабливими й забезпечують прогресивний економічний розвиток, а саме – сільськогосподарського призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, житлової і громадської забудови тощо [4].

Відповідно до ЗК України, та інших законів, прийнятих з початку 2002 року, серед таких новел законодавчого забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку можна назвати наступні: а) землі несільськогосподарського призначення можуть набуватись суб'єктами у приватну власність для здійснення підприємницької інвестиційної діяльності; б) органи місцевого самоврядування можуть використовувати землі комунальної власності для забезпечення якісного життєвого середовища на своїй території; в) для залученні інвестицій можуть використовуватись землі державної, комунальної і приватної власності як у межах, так і за межами населених пунктів; г) надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення порушених земель; д) землі, на яких розташовані об'єкти промисловості загальнодержавної власності, приватизуються разом з такими об'єктами на аукціонах, тощо.

Позитивні процеси у залученні інвестицій в економічний розвиток України були призупинені через світову економічну кризу, наслідки якої відчуваються в Україні. З метою захисту української економіки від негативного впливу кризових явищ на економічний розвиток та залучення інвестицій 01 липня 2010 року було прийнято Закон України «Про державно-приватне партнерство» [53], який визначає організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі, передбачає умови використання земельних ділянок для здійснення державно-приватного партнерства. У разі, якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний

партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства.

Крім цього закону, ВР України прийняла Закон України «Про індустриальні парки» від 21 червня 2012 року [62], який визначає основні правові та організаційні засади створення і функціонування індустриальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

З огляду на законодавчі новели у визначення правового режиму землі як об'єкта залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій у теорії земельного, цивільного та інших галузей права відбувається дискусія щодо зміни в сучасних умовах суті і характеру суспільних відносин з виключно публічних на публічно-приватні, які виникають, змінюються і припиняються у сфері використання і охорони земель як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення [123].

У цьому зв'язку варто погодитись з тими вченими, які обстоюють свою точку зору про те, що сучасні земельні відносини за своїм правовим змістом набули комплексного характеру і потребують одночасного правового регулювання з майновими, господарськими, аграрними, фінансово-кредитними, інвестиційними, екологічними та іншими відносинами. На наш погляд, пояснюється це наступними доказами. У ЦК України вміщено більше 50 статей, норми яких прямо чи опосередковано спрямовані на регулювання земельних і земельно-майнових відносин, забезпечення реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки (право власності на землю, право на забудову чужої земельної ділянки, земельні сервітути, найм (оренда) землі тощо, які мають застосовуватися до визначення правового режиму земель

промислових зон, забезпечення реалізації зазначених прав на вторинному ринку земель [148]. Згідно з п. 1. ст. 9 ЦК України, положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. При цьому співвідношення і взаємодія норм земельного і цивільного права у наукових доктринах залишаються дискусійними [156]. У цьому зв'язку варто погодитись з В. В. Носіком, який заперечуючи проти відокремленого застосування норм цивільного і земельного законодавства до майнових і земельних відносин цілком обґрунтовано стверджує, що у питання співвідношення земельного та цивільного права не може йтися про пріоритетність одних норм над іншими, оскільки особливості землі як об'єкта правовідносин зумовлюють до застосування таких норм і методів правового регулювання, які в сукупності своїй забезпечуватимуть реалізацію суб'єктами їх прав на землю, захист їх законних інтересів [149, с. 146].

Вбачається, що такий же підхід має застосовуватись, на наш погляд, і до співвідношення і застосування норм інших галузей законодавства до регулювання відносин у сфері використання земель для залучення інвестицій, оскільки окремі положення правового режиму земель промислових зон закріплені в нормах господарського, містобудівного, природо ресурсного, екологічного, інвестиційного, концесійного, приватизаційного, фінансового та іншого законодавства України. Так, наприклад, передбачені у чинному господарському законодавстві форми залучення національних та іноземних інвестицій потребують вирішення комплексу організаційно-правових питань, пов'язаних з визначенням правового режиму земельних ділянок, на яких розташовані суб'єкти підприємництва, або земельних ділянок, призначених для промислового виробництва чи іншої інвестиційної діяльності відповідно до затвердженої в установленому законом порядку містобудівної документації. Тому правове

регулювання земельних відносин, пов'язаних із здійсненням господарської діяльності суб'єктів підприємництва, потребує обов'язкового врахуванням особливостей правового режиму земельних ділянок, на яких здійснюється така діяльність. Так, наприклад, у законі України «Про індустріальні парки», крім загальних засад регулювання земельних відносин, закріплені особливості правового режиму земельних ділянок у межах таких парків. Водночас особливості правового режиму земель, які придатні для залучення інвестицій, не визначені у ЗК України не дивлячись на те, що у ньому передбачено визначати правовий режим земель практично кожної з категорій спеціальними законами, які до цього часу не прийняті, що негативно впливає на інвестиційний розвиток територіальних громад, субрегіонів і регіонів. Тому правове регулювання земельних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється на основі загальних положень Земельного кодексу України, а також Водного [23], Лісового [125] кодексів України, Кодексу законів про надра, закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [70] та інших законодавчих актів, серед яких варто назвати, крім Цивільного кодексу України, Господарський кодекс України [34], у нормах якого закріплюються положення про те, що господарський правопорядок та підприємницька діяльність мають базуватися, крім іншого, також на використанні землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. У нормах цього закону є також й інші приписи, які визначають земельну право-дієздатність суб'єктів господарювання. Водночас, у ГК України проведено розмежування між господарськими та земельними відносинами. Зокрема, у п. 1 ст. 4 ГК України передбачено, що не є предметом регулювання цього Кодексу: земельні, гірничі, лісові та водні відносини, відносини щодо використання й охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря. Наявність таких очевидних колізій між нормами земельного і

господарського законодавства є реальними перешкодами для ефективного правового забезпечення інвестиційної діяльності в Україні, оскільки неможливо комплексно врегулювати земельні відносини у сфері залучення інвестицій. За таких обставин виникає потреба у необхідності узгодження норм земельного, цивільного, господарського, інвестиційного та іншого законодавства з метою забезпечення прозорого і ефективного механізму правового регулювання суспільних відносин у сфері залучення інвестицій у економічній і соціальних розвиток територій. Досягнути цього можна за умови формування в правовій системі міжгалузевого комплексного правового інституту, який має становити органічно поєднані між собою норми земельного, цивільного, господарського, аграрного, інвестиційного та іншого законодавства, застосування яких має забезпечувати правовий режим землі як об'єкта інвестування у економічній і соціальний розвиток територій.

Резюмуючи викладене у цьому підрозділі дисертації можна констатувати, що за 23 роки реформування земельних відносин в Україні було прийнято немало законодавчих і нормативно-правових актів, які визначали і нині закріплюють правовий режим земель різних категорій, які за своїм функціональним призначенням можуть бути придатними для залучення інвестицій у економічній і соціальний розвиток територій. При цьому правове регулювання земельних і поєднаних з ними інших суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється у різних правових площинах, кожна з яких має свій об'єктний, суб'єктний склад і зміст, що в свою чергу не дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення всіх організаційно-правових та інших питань залучення національних та іноземних інвестицій у економічній і соціальних розвиток територій.

Висновки до Розділу 1

1. Проведений у цьому розділі теоретичний аналіз наукових та нормативних джерел з питання правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку демонструє, що в сучасній доктрині земельного права України правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку територіальних громад, субрегіонів, регіонів у контексті реалізації земельної реформи як складової частини економічної реформи не був предметом самостійного комплексного системного дослідження не дивлячись на те, що у інвестиційному законодавстві України використання земельних ділянок визначається як одна із форм залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток суспільства.

2. Упродовж всього періоду проведення в Україні земельної реформи як складової економічної реформи правове регулювання земельних і поєднаних з ними інших суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється у різних правових площинах – земельно-правовій та інвестиційно-правовій, кожна з яких має свій об'єктний, суб'єктний склад і зміст, що в свою чергу не дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення всіх організаційно-правових та інших питань залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальних розвиток територій.

3. З огляду на особливості землі як об'єкта інвестиційного розвитку законодавче забезпечення правового режиму земельних ділянок, які можуть бути використані для інвестиційної діяльності, вбачається за доцільне виокремлення у національній правовій системі міжгалузевого комплексного правового інституту, який мають становити органічно поєднані між собою норми земельного, цивільного, господарського, аграрного, інвестиційного та іншого законодавства, застосування яких має забезпечувати функціонування прозорого і ефективного механізму правового регулювання суспільних

відносин у сфері залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій.

4. Визначення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в сучасних умовах має базуватися на теоретичних розробках вчених у галузі радянського земельного права щодо формулювання загального поняття «правовий режим земель», характеристики окремих елементів юридичної категорії «правовий режим земель», а також особливостей правового режиму земель як окремих територій чи сформованих земельних ділянок з врахуванням правового режиму інвестиційної діяльності у межах населених пунктів, субрегіонів чи регіонів.

5. Поняття «правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку» як земельну категорію необхідно розглядати як врегульований нормами чинного земельного, інвестиційного та іншого законодавства правовий стан земельних відносин, у яких самостійним об'єктом визнається земля, яка за своїм функціональним призначенням відповідно до містобудівної та іншої планувальної документації визначається як просторова територія, у межах якої потенційним інвесторам гарантується доступ до набуття суб'єктивних прав на земельні ділянки для здійснення інвестиційної, господарської та іншої діяльності відповідно до інвестиційних договорів, визначаються можливі і допустимі межі інституційно-функціонального впливу на суб'єктів земельних та інвестиційних прав, забезпечується ефективне, раціональне використання і охорона землі як об'єкта права власності і основного національного багатства українського народу.

6. За 23 роки реформування земельних відносин в Україні було прийнято немало законодавчих і нормативно-правових актів, які визначали і нині закріплюють правовий режим земель різних категорій, які за своїм функціональним призначенням можуть бути придатними для залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій. При цьому

правове регулювання земельних і поєднаних з ними інших суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється у різних правових площинах, кожна з яких має свій об'єктний, суб'єктний склад і зміст, що в свою чергу не дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення всіх організаційно-правових та інших питань залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальних розвиток територій.

РОЗДІЛ 2

ЗАГАЛЬНИЙ ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ

2.1 Поняття та види землі як об'єкта інвестиційного розвитку у земельному праві України

Наукове дослідження правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій зумовлює до необхідності визначення поняття землі як юридичної категорії у контексті правового регулювання земельних відносин у сфері залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток, забезпечення конкурентної спроможності української економіки на світовому ринку в умовах участі України у СОТ.

У сучасних умовах пошуку можливих шляхів виходу України з глибокої економічної і соціальної кризи виключно актуальними постають правові питання щодо використання землі як об'єкта інвестиційного розвитку з метою забезпечення якісного життєвого середовища в суспільстві.

У контексті цього дослідження інвестиційний розвиток розглядається як процес довгострокового спрямованого вкладення капіталу в підприємства різних галузей економіки та соціально-економічні програми усередині країни та за її межами для забезпечення покращення якості життя шляхом економічного зростання за рахунок одержання прибутків та соціальних результатів, випуску товарів, зокрема інвестиційних, надання послуг [105].

У сучасних умовах інвестиційний розвиток територій має здійснюватися з врахуванням Стратегічних планів економічного розвитку регіонів.

Стратегічний план економічного розвитку регіону – це системний документ, який визначає місію та генеральну стратегію, пріоритети та

субстратегії, відповідно до яких розробляються плани, програми і проекти; заходи, які забезпечать його виконання, що дозволить цілеспрямовано концентрувати ресурси та чітко розмежовувати зони відповідальності виконавців, створити відповідну систему моніторингу та контролю за виконанням плану [46, с. 5–6].

Законом України «Про стимулювання розвитку регіонів» від 08 вересня 2005 року № 2850-IV [80], було запроваджено стратегічне планування регіонального розвитку в Україні. Відповідно до вказаного Закону, стимулювання розвитку регіонів – комплекс правових, організаційних, наукових, фінансових та інших заходів, спрямованих на досягнення сталого розвитку регіонів на основі поєднання економічних, соціальних та екологічних інтересів на загальнодержавному та регіональному рівнях, максимально ефективного використання потенціалу регіонів в інтересах їх жителів та держави в цілому. З цією метою розроблено Державну стратегію регіонального розвитку України на період до 2015 року [173]. З метою забезпечення реалізації державної політики щодо стимулювання розвитку регіонів затверджуються також регіональні стратегії розвитку. Слід зазначити, що затвердження регіональних стратегій розвитку є досить поширеним нині явищем, і велика кількість регіонів затверджує власні стратегії [189] в яких вказуються певні цілі, такі як, стимулювання економіки регіону, інвестиційного потенціалу, розвиток сільських територій та територій навколо міст регіону, розвиток сільського господарства тощо.

Отже, в сучасних умовах використання земель для здійснення інвестиційної діяльності має здійснюватися відповідно до затверджених органами місцевого самоврядування та місцевими органами державної влади Стратегічних планів економічного розвитку.

Інвестиційний розвиток передбачає залучення інвестицій та здійснення інвестиційної діяльності у визначених законом межах.

Відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність», під інвестиційною діяльністю слід розуміти сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій.

В ст. 3 Закону України «Про режим іноземного інвестування» [73] вказується, що однією з форм здійснення іноземних інвестицій є придбання самостійно чи за участю українських юридичних або фізичних осіб прав на користування землею та використання природних ресурсів на території України. Крім того, ЗК України також передбачає використання землі для інвестиційної діяльності, зокрема у п. 18 ч. 2 ст. 134, п. 4 ч. 1 Перехідних Положень, п. «б» ч. 15 Перехідних Положень. При цьому залишаються не врегульованими питання залучення інвестицій у розвиток територій з особливими умовами здійснення інвестиційної діяльності відповідно до Стратегічних планів економічного і соціального розвитку.

Потреба у визначенні поняття «земля як об'єкт інвестиційного розвитку» детермінована й тим, що у чинному земельному законодавстві України правовий режим землі, земельних ділянок, здійснення суб'єктивних прав на землю, прав земельні частки (паї) як об'єкти визначається без врахування особливостей правового регулювання відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із залученням інвестицій у розвиток економіки, це-по перше. По-друге, у сучасній доктрині земельного права України немає визначення юридичної природи поняття «земля як об'єкт інвестиційного розвитку», або ж поняття «земля як об'єкт інвестиційної діяльності», що негативно впливає на вирішення практичних питань щодо вибору територій і земельних ділянок для залучення інвестицій і інвестиційного розвитку. По-третє, зміною суті і характеру земельних правовідносин з виключно публічних на публічно-приватні, внаслідок чого правовий режим землі потребує комплексного законодавчого забезпечення нормами як земельного, так і суміжних галузей національного законодавства.

Відповідно до Конституції України (ст. 13, 14 та 142) земля є об'єктом права власності Українського народу і основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави і може набуватися громадянами, юридичними особами та державою у власність виключно відповідно до закону, а також об'єднуватися у спільну власність територіальних громад.

Відтак, у декількох статтях Основного закону держави термін «земля» вживається у різних юридичних значеннях, а саме: як об'єкт права власності Українського народу в межах державного кордону; як об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; як об'єкт права власності, у тому числі й спільної власності територіальних громад; як об'єкт особливої охорони з боку держави – основне національне багатство.

При цьому у Конституції України не дається універсального визначення поняття «земля» як юридичної категорії. Водночас вбачається, що у ЗК України чи інших законах доцільно було б закріпити визначення конституційного поняття «земля» у його різних значеннях, що може позитивно вплинути на ефективність законодавчого забезпечення правового режиму земель різних категорій, включаючи й землі з особливими умовами інвестиційної діяльності на території України. Однак науково-теоретичний аналіз норм ЗК України показує, що у ньому по-іншому визначаються об'єкти земельних правовідносин, які не адекватно відтворюють конституційні значення землі як об'єкта права. Згідно ч. 1. ст. 1 цього кодексу, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно до ч. 3 ст. 2 ЗК України, об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

За виключенням поняття «земельна ділянка» юридична природа і значення інших названих термінів і водночас об'єктів земельних правовідносин у цьому кодексі не мають нормативного визначення.

У чинному законодавстві існує термінологічна неузгодженість між Конституцією України, ЗК України та іншими законами щодо землі. Так, наприклад, у ЦК України земля і земельні ділянки за своїм правовим режимом необхідно розглядати як синоніми [148, с. 611–637]. У ЗК України ці поняття не вважаються тотожними, у земельно-реєстраційному законодавстві ці поняття розглядаються як об'єкт нерухомості. Зрозуміло, що це створює реальні проблеми у застосуванні цих норм до визначення правового режиму земель тих категорій, земельні ділянки на яких є найбільш інвестиційно придатними для використання за їх інвестиційно-функціональним використанням (сільськогосподарського призначення, житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, землі рекреаційного призначення тощо).

Однією з причин такого стану із законодавчим закріпленням правових понять і категорій щодо землі є недостатній стан наукових розробок щодо визначення поняття землі як об'єкта інвестиційного розвитку. В наукових працях таких вчених, як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, О. Г. Бондар, А. П. Гетьман, В. К. Гуревський, І. І. Каракаш, М. В. Краснова, Т. Г. Ковальчук, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, В. Л. Мунтян, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, О. О. Погрібний, В. І. Семчик, М. В. Шульга, Н. І. Титова та інші викладені методологічні, теоретичні, конституційні засади щодо землі, землі як загального і спеціального об'єкта правового регулювання у сфері здійснення права власності та інших прав на землі, використання і охорони землі, державного регулювання земельних відносин, захисту суб'єктивних земельних прав, які можуть бути покладені в основу дослідження поняття землі як об'єкта інвестиційного розвитку.

Водночас в українській земельно-правовій доктрині тривають наукові дискусії з питань юридичної природи таких категорій, як «земля», «землі», «земельна ділянка». У контексті цього дослідження зупинимося на тих теоретичних визначеннях цих понять, які, на наш погляд, найбільш повно

розкривають істотні правові ознаки цих категорій і можуть бути екстрапольовані на поняття «земля» як об'єкт інвестиційного розвитку суспільних правовідносин.

У монографічному дослідженні методологічних засад та конституційних положень щодо права власності на землю українського народу В. В. Носік сформулював визначення поняття «земля як об'єкт права власності Українського народу» як розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий водоймами шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народу на праві власності, і є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [149, с. 496].

Розкриваючи юридичну сутність землі як основного національного багатства українського народу, В. І. Андрейцев визначає поняття «земля»: як головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури – ґрунтового покриву, розміщення, розповсюдження рослинності, водних об'єктів, корисних копалин і інших ресурсів [3, с. 46].

На думку М. В. Шульги, землю необхідно розглядати як найважливішу складову частину навколишнього природного середовища, що є частиною поверхні земної кори, яка є просторовою основою ландшафту, розташовану над надрами, що використовується як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві або як місце розташування різноманітних об'єктів [235, с. 95].

І. І. Каракаш розкриває правове значення землі через характеристику її функціонального призначення (поселенська мережа, головний засіб

виробництва у сільському і лісовому господарстві, економічна, екологічна тощо) [97, с. 11].

Наведені точки зору згаданих вище авторів та інших вчених щодо визначення землі як юридичної категорії розкривають переважно фізичні і функціональні ознаки землі в природі, економіці, суспільстві, подібно до того, як це було зроблено у державному стандарті «Земля, терміни і визначення», де поняття «земля» визначається як найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва у сільському господарстві, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства [35, с. 7], що є необхідним для характеристики правового режиму земель для інвестиційного розвитку і такі ознаки варто було б закріпити у земельному законодавстві.

Крім наведених вище наукових поглядів на визначення поняття «земля» як юридичної категорії, у земельно-правовій літературі висловлені й інші точки зору на ці проблеми. Розкриваючи юридичну сутність закріплених у ЗК України термінів «земля», «землі», «ґрунт», «землі сільськогосподарського призначення», Н. І. Титова висловлюється за те, щоб в земельному праві відмовитися від поняття «земля», і пропонує у земельному законодавстві використовувати термін «землі», під якими слід розуміти саме природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючи із водами, лісами, атмосферним повітрям та іншими природними ресурсами [205, с. 12].

У своєму дослідженні конституційних положень щодо землі як об'єкта права власності Українського народу О. Г. Бондар робить висновок про необхідність зміни терміну «земля» на поняття «земельний фонд як об'єкт права власності народу» [16, с. 12].

Наведені вище визначення поняття «земля», на наш погляд, дозволяють розглядати правовий режим землі як родового або ж загального чи

інтегрованого об'єкта земельних правовідносин і є прийнятним також для розкриття юридичної природи землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій чи окремих земельних ділянок з визначенням особливостей використання таких земель, здійснення прав на земельні ділянки, охорони земель, інституційно-функціонального забезпечення інвестування у розвиток територій, тобто визначити диференційований правовий режим земель як територій або ж як окремих земельних ділянок у поєднанні з правовим регулюванням інвестиційних правовідносин.

Водночас у ЗК України поняття «земля» як об'єкт суспільних відносин вживається у множині, тобто як «землі» та «земельні ділянки». Так, наприклад, у п. 1 ст. 18 ЗК України зазначається, що до земель України належать усі землі в межах території України, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Перелік таких дев'яти категорій закріплено у ст. 19 ЗК України. Законом передбачено, передбачено, що земельні ділянки кожної з категорій земель, які не надані у власність або у користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Виходячи з цих законодавчих приписів, можна стверджувати, що за ЗК України видовими чи спеціальними або ж диференційованими об'єктами земельних правовідносин можуть бути категорії земель, а також земельні ділянки. При цьому ані у ЗК України, ані в інших законах не закріплюються положення щодо того, які категорії земель можуть розглядатись як об'єкти інвестиційного розвитку, а також не закріплюється поняття землі як території, у межах якої може здійснюватися інвестиційна діяльність на відведених у встановленому законом порядку земельних ділянках. Законодавець обмежився лише тим, що закріпив критерій розмежування земель на категорії, а саме основне цільове призначення, не розкриваючи при цьому юридичну сутність цієї юридичної категорії та можливі наслідки застосування цього критерію до визначення

правового режиму земель чи земельних ділянок у разі використання їх за різним функціональним призначенням.

В теорії земельного права, у суміжних наукових галузях, у правозастосуванні сутність основного цільового призначення визначається по-різному. На думку А. М. Мірошніченка та Р. І. Марусенка, термін «основне цільове призначення» слід розглядати як найбільш загальне цільове призначення земельної ділянки, що визначає її належність до певної категорії земель [133, с. 93]. Інші вчені вважають, що диференційований правовий режим землі визначається залежно від функціонального використання та цільового призначення землі [5, с. 198]. При цьому ні в законодавстві, ні в теорії земельного права не розкривається співвідношення таких понять як цільове і функціональне використання земель, не дивлячись на те, що це набуває виключного практичного значення в сучасних умовах реформування земельних відносин. З правової точки зору, обґрунтовано стверджує В. В. Носік, в сучасних умовах поняття «цільове призначення земель» є не стільки критерієм класифікації землі на певні категорії, як юридичним фактом, з яким закон пов'язує виникнення, зміну та припинення земельних та інших суспільних відносин, а також визначення правового режиму землі й земельних ділянок [149, с. 171]. Погоджуючись з такою думкою вченого, Н. Ю. Гальчинська обґрунтовано, на наш погляд, стверджує, що класифікація земель на категорії проведена не за одним, а за декількома різними за змістом критеріями, внаслідок чого у одних випадках такі категорії земель, як сільськогосподарського, лісогосподарського, природно заповідного фонду дійсно поділені за основним цільовим призначенням, в той час як інші категорії земель виділені у окремий вид за суб'єктами використання чи розташованими на земельних ділянках об'єктами нерухомості, або природними об'єктами, або ж за територіальною ознакою (ст. 66 ЗК України щодо земель промисловості, ст. 23 ЗУ «Про транспорт», щодо земель транспорту, ст. 77 ЗК України щодо земель оборони, ст. 38 ЗК України щодо

земель житлової і громадської забудови) [27, с. 62]. Внаслідок цього у правозастосуванні норм земельного законодавства до регулювання земельних відносин в одних випадках використовується термін «цільове призначення земельних ділянок», в інших «функціональне призначення», що негативно впливає на стан законності у сфері земельних відносин.

Тому варто погодитися з обґрунтованими пропозиціями та висновками А. М. Мірошніченка про те, що існуючий поділ земель на категорії вже не відповідає реаліям сьогодення і потребує перегляду [134, с. 42–51]. У цьому зв'язку варто підтримати теоретичні висновки В. В. Носіка про те, що поділ земель на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами і юридичними особами суб'єктивних земельних прав і тому назріла потреба по-новому оцінити юридичну природу і значення поділу землі на категорії за цільовим призначенням з огляду на ті функції, які виконує земля в природі й суспільстві, а також сучасні тенденції у розвитку ринкових земельних відносин [149, с. 168–172].

Як альтернативу науковій концепції, що знайшла формальне вираження у чинному законодавстві України щодо визначення правового режиму землі на окремі категорії за основним цільовим призначенням, В. В. Носік пропонує і науково доводить іншу теоретичну концепцію визначення правового режиму землі, яка базується на положеннях Конституції України щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства і полягає в тому, що правовий режим землі має визначатися на основі планування територій з урахуванням вимог чинного законодавства України щодо формування національної екологічної мережі [149, с. 178]. Крім того, цей вчений пропонує, щоб правове забезпечення використання та охорони земель здійснювалося у формі природно-сільськогосподарського районування для земель

сільськогосподарського, лісгосподарського призначення і зонування несільськогосподарських земель [149, с. 173–176].

Такі погляди на проблему визначення правового режиму земель в сучасних умовах поділяють й інші вчені у галузі земельного права. Зокрема, згадувані вже у цій роботі А. М. Мірошніченко, І. Р. Марусенко обґрунтовано, на наш погляд, вважають, що створити всеохоплюючий (тим більше законодавчо закріплений) поділ земель на категорії, що охопив би будь які можливі види цільового призначення, дуже важко, і навряд, чи доцільно, оскільки абсолютно неможливо задовільно врегулювати всі земельні відносини за принципом «дозволено лише те, що передбачено законодавством», тобто цільовим призначенням [133, с. 94]. На думку цих вчених, правовий режим земель має визначатися за іншим принципом: «дозволено те, що не заборонене, обов'язкове те, що прямо передбачене», який має бути реалізований на основі містобудівної документації та зонування.

Поділяючи наведені вище наукові погляди вчених на існуючі проблеми поділу земель на категорії та особливості визначення їх правового режиму, В. Правдюк у своєму дисертаційному дослідженні робить висновки про те, що нагально необхідним є глибоке реформування земельного законодавства України, що повинно знайти свій прояв в скасуванні поділу земель України на категорії за цільовим призначенням та застосуванні системи планування використання територій на державному, регіональному, місцевому рівнях. Зазначені зміни повинні передбачати перехід від системи нав'язування певного виду використання земель землевласниками та землекористувачами до системи загальнодозвільного використання земель із існуванням певних завжди чітко визначених обмежень по використанню певних земельних ділянок та територій [180, с. 129].

За ЗК України правовий режим земель кожної з категорій має визначатися законом. Однак не всі категорії земель сьогодні мають належне

нормативно-правове забезпечення режиму їх використання та охорони.. Зокрема, до цього часу не розроблено проекту закону щодо земель промисловості, тоді як використання й охорона інших видів земель цієї категорії (транспорт, енергетика, телекомунікації, оборона) визначені відповідними законами [83; 56; 49; 84; 82; 54; 50]. Немає розробленого закону щодо правового режиму земель прибережних захисних смуг [106].

З огляду на ці, та інші обставини, не можна не погодитися з обґрунтованими пропозиціями та висновками А. М. Мірошніченка про те, що існуючий поділ земель на категорії вже не відповідає реаліям сьогодення і потребує перегляду [134, с. 42–51]. У цьому зв'язку варто підтримати і теоретичні висновки В. В. Носіка про те, що поділ земель на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами і юридичними особами суб'єктивних земельних прав і тому назріла потреба по-новому оцінити юридичну природу і значення поділу землі на категорії за цільовим призначенням з огляду на ті функції, які виконує земля в природі й суспільстві, а також сучасні тенденції у розвитку ринкових земельних відносин [149, с. 168–172].

Як альтернативу науковій концепції, що знайшла формальне вираження у чинному законодавстві України щодо визначення правового режиму землі на окремі категорії за основним цільовим призначенням, В. В. Носік пропонує і науково доводить іншу теоретичну концепцію визначення правового режиму землі, яка базується на положеннях Конституції України щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства і полягає в тому, що правовий режим землі має визначатися на основі планування територій з урахуванням вимог чинного законодавства України щодо формування національної екологічної мережі [149, с. 178]. Крім того, цей вчений пропонує, щоб правове забезпечення використання та охорони земель здійснювалося у

формі природно-сільськогосподарського районування для земель сільськогосподарського, лісгосподарського призначення і зонування несільськогосподарських земель [149, с. 173–176].

Такі погляди на проблему визначення правового режиму земель в сучасних умовах поділяють й інші вчені у галузі земельного права. Зокрема, згадувані вже у цій роботі А. М. Мірошніченко, І. Р. Марусенко обґрунтовано, на наш погляд, вважають, що створити всеохоплюючий (тим більше законодавчо закріплений) поділ земель на категорії, що охопив би будь які можливі види цільового призначення, дуже важко, і навряд, чи доцільно, оскільки абсолютно неможливо задовільно врегулювати всі земельні відносини за принципом «дозволено лише те, що передбачено законодавством», тобто цільовим призначенням [133, с. 94]. На думку цих вчених, правовий режим земель має визначатися за іншим принципом: «дозволено те, що не заборонене, обов'язкове те, що прямо передбачене», який має бути реалізований на основі містобудівної документації та зонування. Подібні наукові висновки зробили й інші вчені, які досліджували правовий режим земель окремих категорій (Н. Ю. Гальчинська [27], О. Бевз [12], А. Ріпенко [192], В. Правдюк [180]) та інші.

Виходячи з того, що серед більшості українських вчених утверджується єдине розуміння того, що в сучасних умовах має бути змінено принцип підходу до визначення функціонального використання земель, нам вбачається, що зроблені у доктрині земельного права теоретичні висновки і запропоновані наукові ідеї та рекомендації щодо запровадження у практику нормативного регулювання земельних відносин і визначення правового режиму земель правил, за якими використання земель в Україні буде здійснюватися на основі передбачених у законі організаційно-правових форм планування територій у визначених законом організаційно-правових формах, заслуговують підтримки і є прийнятними для визначення юридичної природи землі як об'єкта інвестиційного розвитку територій. При цьому

територіальність необхідно розглядати як одну з характерних ознак правового режиму земель для їх використання, яка дозволяє визначати не лише місцезнаходження земель промисловості, а й реалізувати вимоги чинного законодавства щодо планування та розвитку територій, які за своїм природними, економічними, демографічними та іншими наявними ресурсами мають чи можуть використовуватися для інвестиційного розвитку [27, с. 67].

Так, М. Д. Шаригін підкреслює фундаментальність, ємність та багатозначність поняття «територія», яке використовують як синонім простору, субстанцію життя людей, як середовище життєдіяльності населення, як природне багатство, що може бути ресурсом природним, господарським, біосферним та ін. На його думку, на початку XXI ст. зміст цього поняття істотно розширився: територію почали розглядати не лише як простір для розміщення населення та господарських об'єктів, але і як природний та соціально-економічний ресурс [228, с. 151].

Територія як ділянка земної поверхні має певні межі – природно-географічні, соціально-економічні, політико-адміністративні. Але територія – це не лише двовимірний простір. Разом з ділянкою земної поверхні територія включає всю сукупність природних, соціально-демографічних і господарських компонентів, які розміщені у її межах і просторова суперпозиція (накладання) яких зосереджена на цій ділянці земної поверхні [208, с. 4].

В сучасних умовах відповідно до Конституції України у нашій державі розроблено і прийнято низку законодавчих актів, які складають правову основу для забезпечення планування у сфері використання землі як об'єкта інвестиційного розвитку, серед яких можна назвати Закони України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року [68] (з наступними змінами і доповненнями), ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» від 07 лютого 2002 року [52], ЗУ «Про регулювання містобудівної

діяльності» від 17 лютого 2011 року [72], ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року [59].

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», територія – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Вищезазначеним Законом встановлені державний, регіональний та місцевий рівні планування.

Виходячи з цих законодавчих приписів, планування використання території України на загальнодержавному і регіональному рівні має бути основою для визначення правового режиму землі в межах державного кордону та окремих адміністративно-територіальних одиниць відповідно до розробленого і затвердженого у встановленому законом порядку зонування територій з метою задоволення національних та регіональних інтересів України у використанні землі [27, с. 66].

Зонування як принцип планування території України закріплений у законі України «Про Генеральну схему планування територій» від 07 лютого 2002 року [52], у якому визначено чотири види переважного використання територій.

Реалізація цих законодавчих положень у Генеральній схемі планування територій потребуватиме вирішення земельно-правових питань, пов'язаних з використанням існуючих земель, що були надані у користування чи придбані у власність підприємствами різних галузей економіки, а також з пошуком вільних територій для відведення земельних ділянок юридичним і фізичним особам – підприємцям для інвестиційної діяльності, залучення інвестицій у створення індустріальних парків на вільних від забудови земельних ділянках тощо.

Водночас планування території на місцевому рівні має бути покладено в основу визначення правового режиму землі щодо кожного окремо взятого

суб'єкта права на земельну ділянку шляхом розробки і впровадження Генерального плану та зонування (зонінгу). Відповідно до закону «Про регулювання містобудівної діяльності», план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Відповідно до Закону України «Про основи містобудування» визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється відповідно до містобудівної документації.

В земельно-правовій та іншій спеціальній літературі зроблена спроба розкрити юридичну природу зонування земель як альтернативу принципу цільового призначення земель, який на думку авторів, є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися земельною ділянкою і тому пропонується замінити його на зони, тобто виділення однорідних за своїм режимом зон, де потрібні види землекористування запроваджуються або шляхом прямих заборон чи приписів, або запровадженням підвищених ставок податку чи інших заходів стимулювання [190, с. 11].

Закріплений у чинному земельному, містобудівному законодавстві принцип планування використання і охорони земель на основі зонування дозволяє розглядати землю як певну територію, на якій можуть здійснюватися земельні інвестиції різними суб'єктами інвестиційної діяльності. Тому виходячи з юридичної природи території поняття «земля як об'єкт інвестиційного розвитку» у правовому розумінні доцільно визначати як визначена відповідно до затвердженого органами місцевого самоврядування Стратегічного плану економічного і соціального розвитку і Генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації, або ж іншої планувальної документації територія, у межах якої передбачається залучення національних та прямих іноземних інвестицій у використання на відповідних правових титулах земельних ділянок для

здійснення господарської діяльності з метою забезпечення економічного і соціального розвитку територіальної громади, субрегіону чи регіону або ж окремих адміністративно-територіальних утворень. Виходячи з цього можна визначити істотні ознаки названої земельно-правової категорії, які дозволяють говорити про можливість, допустимість і необхідність нормативного закріплення і практичного використання у теорії земельного та інших галузей права, у правозастосуванні, а саме: а) верхній шар земної кори, який за своїми природними та антропогенними чинниками як головний засіб виробництва чи просторовий операційний базис може бути використаний для залученні інвестицій у здійснення господарської діяльності інвесторами; б) визначена Стратегічними планами економічного розвитку територія, на якій передбачається інвестиційний розвиток; в) визначена відповідно до затвердженого Генерального плану чи іншої містобудівної документації, або ж іншої планувальної документації територія, яка має бути освоєна інвесторами за її функціональним призначенням; г) забезпечена планами земельно-господарського устрою територія, на якій передбачається використання земельних ділянок за їх функціональним призначенням з додержанням вимог зонінгових правил.

Водночас земля як об'єкт інвестиційного розвитку, це не лише визначена у містобудівній документації територія, а й конкретна земельна ділянка, юридичне визначення якого закріплено у п. 1 ст. 79 ЗК України, відповідно до якої – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Науково-теоретичний аналіз зміст цієї норми показує, що закріплені у ній фізичні ознаки (земна поверхня, місце розташування, висота, глибина) і юридичні ознаки (права особи) в цілому є прийнятними для дослідження правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку. Водночас нормативне закріплення поняття земельної ділянки має загальний або ж універсальний характер і не розкриває особливостей правового режиму такої ділянки як

об'єкта інвестиційного розвитку. Як зазначається в земельно-правових дослідженнях, чинне земельне законодавство не створює передумов для перспективного залучення інвестицій в освоєння нових земельних ділянок і територій для промислового виробництва, оскільки не передбачає підстав і порядку вибору нових земельних ділянок для промислових потреб, не закріплює особливостей правового режиму земель промислових зон, індустриальних парків, не визначає правових форм і механізму використання земель на відповідних правових титулах для здійснення підприємницької діяльності у окремих галузях промислового виробництва, не передбачає особливостей державного регулювання у сфері використання й охорони земель промисловості, не враховує ландшафтної підходу до використання і охорони земель промислових зон тощо [27, с. 75].

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність», інвестиційна діяльність забезпечується шляхом реалізації інвестиційних проектів і проведення операцій з корпоративними правами та іншими видами майнових та інтелектуальних цінностей. При цьому інвестиційний проект розуміється як сукупність цілеспрямованих організаційно-правових, управлінських, аналітичних, фінансових та інженерно-технічних заходів, які здійснюються суб'єктами інвестиційної діяльності та оформлені у вигляді планово-розрахункових документів, необхідних та достатніх для обґрунтування, організації та управління роботами з реалізації проекту. Розробленню інвестиційного проекту може передувати розроблення проектної (інвестиційної) пропозиції.

В п. 7 ч. 3 ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року [61] передбачено, що в інвестиційному проекті має бути зазначена необхідність забезпечення земельною ділянкою або правами на неї, а в ч. 3 ст. 12, що регулювання умов інвестиційної діяльності здійснюється, зокрема, шляхом визначення умов користування землею. Водночас у ЗК України нічого не сказано про особливості відведення земельних ділянок

для інвестиційної діяльності. Внаслідок цього органи державної влади чи місцевого самоврядування часто-густо приймають рішення про укладення інвестиційних угод без вирішення питань щодо надання чи продажу земельної ділянки інвестору. За таких умов виникають судові тяжби, які не перешкоджають залученню інвестицій у розвиток територій. Тому вбачається за доцільне привести у відповідність норми законів про інвестиційну діяльність із земельним законодавством шляхом внесення доповнення до ЗК України, де передбачити, що до укладення інвестиційного договору має бути сформована на місцевості земельна ділянка, яка після укладення інвестиційної угоди в обов'язковому порядку надається інвестору на визначених сторонами умовах.

Земля стає об'єктом інвестиційної діяльності, коли вона може бути вибрана і використана для інвестиційної діяльності відповідно до містобудівної документації. Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачена певна процедура отримання земельної ділянки для забудови. Планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку. Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- а) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- б) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- в) затвердження проектної документації;
- г) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- д) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- ж) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Процес отримання земельної ділянки житлової та громадської забудови для залучення інвестицій доволі не простий і потребує узгодження з містобудівною документацією.

Однією з істотних ознак правового режиму земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку є не лише визначення їх місце розташування відповідно до містобудівної документації, а й внутрішнє і зовнішнє зонування та формування відповідно до планів земельно-господарського устрою територій. Так, наприклад, відведення земельних ділянок для промислових підприємств, на їх території передбачається виділення таких зон, як перед заводська (за межами огорожі чи умовної межі підприємства; виробничої, підсобної, складської. На території промислового вузла виділяються зони громадського центру, майданчиків підприємств, загальних об'єктів допоміжних виробництв і господарств. З урахуванням конкретних умов підприємств ці зони можуть бути уточнені. Навколо промислових виробництв на території суміжних земельних ділянок законом передбачається встановлення санітарно-захисних зон відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19 червня 1996 року, які закріплюють 5 класів небезпечності підприємств, відповідно до яких санітарно-захисна зона складає від 50 до 3000 метрів.

За чинним інвестиційним, містобудівним, земельним законодавством, земельна ділянка може розглядатися як об'єкт інвестиційної діяльності за умови, якщо у встановленому законом порядку відповідно до містобудівної та іншої планувальної документації проведено добір (вибір) та формування земельної ділянки як самостійного об'єкта права.

З огляду на названі особливості правового режиму земельних ділянок, можна дати визначення поняття земельної ділянки як об'єкта інвестиційного розвитку, під яким слід розуміти індивідуально визначена на місцевості згідно з містобудівною та іншою планувальною документацією шляхом

вибору і формування частина земної поверхні над надрами, яка за розмірами, межами, конфігурацією, функціональним використанням, законодавчими та іншими обмеженнями, відповідно до інвестиційного договору надається інвесторам на узгодженому правовому титулі або ж запланована для інвестиційної діяльності суб'єктами підприємництва у тій чи іншій сфері господарської діяльності. Відтак, істотними ознаками, які дозволяють характеризувати земельну ділянку як об'єкт інвестиційної діяльності є:

- а) визначена на запланованій містобудівною та іншою документацією у межах території інвестиційного розвитку земельна ділянка;
- б) вибрана і сформована як самостійний об'єкт права частина земної поверхні з відповідними межами, індивідуальним кадастровим номером, конфігурацією, функціональним використанням, законодавчими та іншими обмеженнями;
- в) обрана для інвестування земельна ділянка відповідно до укладеного інвестиційного договору.

Якщо таких ознак немає, то не можна говорити про земельну ділянку як об'єкт інвестиційного розвитку, оскільки правовий режим такої ділянки буде мати іншу юридичну природу.

Резюмуючи викладене у цьому підрозділі, можна підсумувати, що юридичну природу землі як об'єкта інвестиційного розвитку необхідно розглядати в сукупності та органічній єдності як територію, яка може бути використана для залучення інвестицій шляхом добору і формування індивідуально визначених на місцевості земельних ділянок, які надаються суб'єктам інвестиційної діяльності відповідно до укладеного інвестиційного договору між органами державної влади чи місцевого самоврядування та національними чи іноземними інвесторами для здійснення господарської діяльності на договірних умовах.

2.2 Земельно-правовий статус суб'єктів інвестиційної діяльності

У визначенні правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності однією з головних складових є суб'єкти, які набувають і реалізують права для здійснення інвестиційної діяльності на відведених територіях. Разом з тим, необхідно зазначити, що аналіз наукової літератури показує відсутність єдиного підходу щодо визначення суб'єктів земельно-інвестиційної діяльності.

Зокрема, В. В. Носік вказує на те, що у структурі земельних правовідносин визначальними елементами є суб'єкти, які будучи наділені правосуб'єктністю відповідно до свого правового становища, шляхом визначення активних чи пасивних діянь здійснюють суб'єктивні юридичні права і виконують суб'єктивні юридичні обов'язки щодо землі, земельних ділянок, реалізують функції й повноваження у сфері використання та охорони землі [86, с. 201].

М. В. Шульга в свою чергу визначає суб'єктами земельних правовідносин осіб, наділених чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах [88, с. 35].

Правове становище суб'єктів земельних правовідносин визначається Конституцією України, Земельним кодексом України, а також Цивільним кодексом України.

За Конституцією України суб'єктами земельних правовідносин є: Український народ, громадяни України, іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, включаючи й іноземних, держава, органи державної влади, органи місцевого самоврядування та територіальні громади.

Відповідно до ч. 2 ст. 2 Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Дана стаття не дає вичерпного

переліку суб'єктів земельних правовідносин.

В науково-практичному коментарі до Земельного кодексу України вказується, що у ст. 2 досить узагальнено суб'єктів земельних відносин, та під категорією громадяни необхідно розуміти не лише власне громадян, а також громадян іноземних держав та осіб без громадянства. При цьому слід враховувати, що правовий статус кожної з цих категорій, як суб'єктів земельних відносин, є неоднаковим. Найбільш широкими правами щодо права на землю наділені саме громадяни України, в той час коли громадяни іноземних держав та особи без громадянства дещо обмежені у деяких сферах земельних відносин в Україні [139, с. 4].

В інших статтях Земельного кодексу України встановлюється, що суб'єктами земельних правовідносин можуть бути іноземні фізичні та юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації.

Згідно з Цивільним кодексом України, суб'єктами земельних правовідносин є фізичні особи, іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, іноземні юридичні особи, територіальні громади, органи державної влади та місцевого самоврядування, держава, АР Крим.

У цьому законі, не визначені особливості правового статусу фізичних, іноземних чи інших осіб як інвесторів, не сказано про те, що суб'єкти можуть бути учасниками земельно-інвестиційних відносин лише за умови надання земельної ділянки, укладення інвестиційного договору, реєстрації як учасника індустріального парку, укладення договору про публічно-приватне партнерство.

Водночас Закон України «Про інвестиційну діяльність» визначає, що суб'єктами (інвесторами і учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави.

Відтак законодавець дав загальне визначення суб'єктів інвестиційної діяльності, не конкретизувавши їх стосовно певної сфери діяльності. За таких обставин виникає потреба на законодавчому рівні чітко визначити суб'єктів

земельно-інвестиційної діяльності, узгодивши у такий спосіб норми земельного й інвестиційного законодавства України.

В структурі земельно-інвестиційних відносин одним із основних суб'єктів є інвестор, без якого не можуть виникати такі відносини і який згідно з ч. 2 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» визначається як, суб'єкт інвестиційної діяльності, який приймає рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності.

В. В. Поєдинок, проаналізувавши наведене законодавче визначення поняття «інвестор» вважає його неповним і пропонує розглядати це поняття крізь призму його таких юридичних ознак:

- володіння майном, що може скласти предмет інвестиції, на праві власності або іншому правовому титулі (праві господарського відання, праві оперативного управління тощо);

- прийняття рішення щодо інвестування (окремі права та обов'язки інвестора – право на отримання державної підтримки в деяких формах, право вимагати виконання певних дій контрагентом за інвестиційним договором, обов'язок внести інвестицію – виникають у суб'єкта саме з моменту прийняття юридично значущого інвестиційного рішення);

- мета – отримання прибутку чи досягнення іншого корисного ефекту в результаті господарського використання інвестицій («інший корисний ефект» може полягати в забезпеченні екологічної безпеки діяльності підприємства, популяризації торговельної марки тощо);

- прийняття ризику втрати капіталу (який повинен компенсуватися системою спеціальних правових засобів – гарантій);

- можливість здійснення контролю за цільовим та ефективним використанням інвестицій (здійснення контрольних повноважень протистоїть

інвестиційному ризику і в конкретних правовідносинах може виступати юридичним обов'язком чи суб'єктивним правом інвестора; однак відмова від реалізації такого права може потягти негативні наслідки у вигляді недосягнення мети інвестування) [165, с. 9].

На думку В. Ю. Полатай, виходячи з правосуб'єктності особи та функцій, які вона виконує в процесі інвестування, можна виділити три групи суб'єктів, які безпосередньо беруть участь у здійсненні інвестиційної діяльності:

інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, який приймає рішення про вкладення власних, позикових чи залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування;

приймаюча сторона (реципієнт) – суб'єкт інвестиційної діяльності, що є власником або володіє на іншому праві об'єктом інвестиційної діяльності, в який вкладаються ці цінності, або який разом з інвестором бере участь у здійсненні спільної інвестиційної діяльності;

інші учасники – суб'єкти інвестиційної діяльності, які опосередковують вкладення інвестиційних цінностей в об'єкт інвестування, виконують інші роботи чи надають послуги, спрямовані на кінцевий результат інвестиційної діяльності, діють за свій рахунок, разом з іншими учасниками інвестиційної діяльності несуть підприємницький ризик і винагорода (прибуток) яких залежить від кінцевого результату здійснення інвестиційної діяльності [166].

В юридичній та економічній літературі можна зустріти різні визначення поняття інвестора. Так, А. А. Пересада визначає інвестора як сторону (учасника) інвестиційного проекту: інвестор – сторона, яка вкладає інвестиції в проект і зацікавлена у максимізації вигод від своїх вкладень [36, с. 30–32].

О. Р. Кібенко визначає інвестора як особу, яка вкладає майно, майнові права і інші цінності, що мають ринкову вартість, у об'єкти з власної

підприємницької діяльності або передає їх для використання іншій особі (одержувачу інвестицій) з метою отримання прибутку (доходу) [99].

Наведені вище визначення поняття інвестора є прийнятними для наукового аналізу правового становища суб'єктів інвестиційної діяльності з точки зору їх цивільно-правового, господарсько-правового статусів. Водночас серед істотних ознак, які наводять автори наукових публікацій, ніхто не згадує про землю як основу для здійснення інвестиційної діяльності. Названі вище юридичні ознаки дозволяють більш широко розглядати поняття «інвестор» у господарському праві. Водночас у ньому нічого не сказано про те, у якому значенні необхідно розглядати землю і земельні ділянки, а саме – як об'єкт інвестиційного розвитку чи як предмет інвестування.

У сучасній правовій науці, а також у чинному законодавстві інвестори класифікуються за різними критеріями. Так, наприклад, залежно від того чи є інвестор резидентом чи не резидентом, інвестори можуть бути національними (вітчизняними) та іноземними. За Законом України «Про режим іноземного інвестування» іноземними інвесторами є суб'єкти, які провадять інвестиційну діяльність на території України, а саме юридичні особи, створені відповідно до законодавства іншого, ніж законодавство України; фізичні особи – іноземці, які не мають постійного місця проживання на території України і не обмежені у дієздатності; іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації; інші іноземні суб'єкти інвестиційної діяльності, які визнаються такими відповідно до законодавства України.

Залежно від виду інвестицій О. М. Вінник поділяє інвесторів на портфельних, фінансових та стратегічних (промислових); в залежності від форми інвестування виділяє професійних інвесторів (здійснюють інвестиційну діяльність як виключну, основну, чи обслуговуючу основну) та непрофесійних інвесторів (інвестування здійснюється у разі потреби, тобто час від часу, й у формі інвестиційних операцій); інвестування може

здійснюватися однією особою (індивідуальний інвестор) чи спільно групою осіб (колективний інвестор); за обсягом і характером правосуб'єктності інвестори поділяються на суб'єктів господарювання та інвесторів без такого статусу [21, с. 26].

В. В. Поєдинок крім зазначених критеріїв вважає, що інвесторів також можна класифікувати за метою інвестування; за загальним та спеціальним (привілейованим) правовим статусом; за регіональною спрямованістю; за формами інвестиційної діяльності [163, с. 48–52].

Законодавче визначення, а також те, що пропонується в правовій літературі відтворює господарсько-правовий аспект розуміння інвестора і є не достатнім для того, щоб говорити про інвестора як суб'єкта земельного права, оскільки в такому визначенні не йде мова про набуття на відповідному юридичному титулі земельної ділянки для здійснення інвестиційної діяльності. Оскільки, в законі дано узагальнююче поняття інвестора, то в залежності від сфери інвестиційної діяльності це поняття потребує доповнення і уточнення в силу своїх специфічних ознак. Виходячи із вищезазначеного, вважаємо що в законі «Про інвестиційну діяльність» доцільно було б доповнити визначення поняття інвестора, як суб'єкта інвестиційної діяльності, який здійснює господарську діяльність на відведеній у встановленому законом порядку земельній ділянці, або ж вносить право власності на земельну ділянку чи право користування земельною ділянкою до статутних фондів господарських товариств як предмет інвестиції, правовий режим якої має визначатись відповідно до земельного законодавства.

Крім того, у тих випадках, коли земля виділяється для інвестицій, на нашу думку, слід оперувати поняттями не юридичні та фізичні особи, як зазначається в ЗК України, а вести мову про юридичні і фізичні особи як суб'єкти інвестиційної діяльності. Вбачається, що реалізація такої пропозиції дозволить по-перше, законодавчо закріпити вимоги, яким мають відповідати

суб'єкти інвестиційної діяльності в разі набуття права на земельні ділянки. По-друге, визначити особливості щодо підстав, умов та способів набуття прав на земельні ділянки вітчизняними та іноземними інвесторами. По-третє, дозволить визначити відповідно до містобудівної документації території і земельні ділянки на них, які найбільш придатні для залучення інвестицій. По-четверте, закріпити підстави, умови і порядок припинення прав інвесторів на земельні ділянки з метою забезпечення юридичних гарантій зробленим інвестиціям або встановлення юридичної відповідальності в разі відмови від інвестування чи здійснення інвестиційної діяльності на відповідній земельній ділянці, або ж порушення чинного земельного, екологічного та іншого законодавства України щодо охорони і раціонального використання землі.

Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року № 1560-ХІІ [61] визначені основні права суб'єктів інвестиційної діяльності. Зокрема, всі суб'єкти інвестиційної діяльності незалежно від форм власності та господарювання мають рівні права щодо здійснення інвестиційної діяльності, якщо інше не передбачено законодавчими актами України.

Розміщення інвестицій у будь-яких об'єктах, крім тих, інвестування в які заборонено або обмежено зазначеним Законом, іншими актами законодавства України, визнається невід'ємним правом інвестора і охороняється законом.

Інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види й обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів і торгів.

За рішенням інвестора права володіння, користування і розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення можуть бути передані іншим громадянам та юридичним особам у порядку, встановленому законом. Взаємовідносини при такій передачі прав регулюються ними самостійно на основі договорів.

Для інвестування можуть бути залучені фінансові кошти у вигляді кредитів, випуску в установленому законодавством порядку цінних паперів і позик.

Майно інвестора може бути використано ним для забезпечення його зобов'язань. У заставу приймається тільки таке майно, яке перебуває у власності позичальника або належить йому на праві повного господарського відання, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Заставлене майно при порушенні заставних зобов'язань може бути реалізовано відповідно до чинного законодавства.

Інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України.

Для державних підприємств, що виступають інвесторами за межами України та яким відкрито іпотечний кредит, встановлюється гарантія по цих інвестиціях з боку держави.

Інвестор має право на придбання необхідного йому майна у громадян і юридичних осіб безпосередньо або через посередників за цінами і на умовах, що визначаються за домовленістю сторін, якщо це не суперечить законодавству України, без обмеження за обсягом і номенклатурою.

Стаття 8 цього ж Закону визначає основні обов'язки суб'єктів інвестиційної діяльності: інвестор у випадках і порядку, встановлених законодавством України, зобов'язаний: подати фінансовим органам декларацію про обсяги і джерела здійснюваних ним інвестицій; одержати дозвіл на виконання будівельних робіт у випадках та порядку, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»; одержати письмовий звіт експертизи проекту будівництва у випадках та порядку, встановлених ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; одержати позитивний висновок державної експертизи

інвестиційного проекту у випадках та порядку, встановлених Кабінетом Міністрів України.

Суб'єкти інвестиційної діяльності також зобов'язані: додержувати державних норм і стандартів, порядок встановлення яких визначається законодавством України; виконувати вимоги державних органів і посадових осіб, що пред'являються в межах їх компетенції; подавати в установленому порядку бухгалтерську і статистичну звітність; не допускати недобросовісної конкуренції і виконувати вимоги законодавства про захист економічної конкуренції; сплачувати податки, збори (обов'язкові платежі) в розмірах та у порядку, визначених законами України.

Аналіз змісту названих вище законодавчих положень показує, що у чинному інвестиційному законодавстві не визначені права та обов'язки, які має здійснювати чи виконувати інвестор в сфері земельно-інвестиційних відносин.

У цьому зв'язку вбачається за доцільне у інвестиційному законодавстві передбачити, що в разі використання земельної ділянки для інвестування інвестори мають права та обов'язки з врахуванням особливостей, визначених земельним законодавством щодо правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку. Як уже зазначалось у першому розділі роботи такі особливості можуть бути встановлені щодо планування територій, вибору і формування земельних ділянок для інвесторів, правових форм використання земельних ділянок, обмежень у використанні землі, додержання умов інвестиційного договору при використанні земельної ділянки тощо.

В рамках інвестиційної діяльності для визначення правового режиму землі важливо визначити правовий статус суб'єкта.

На нашу думку, інвестором в земельно-інвестиційних відносинах слід вважати суб'єкта, який має добросовісні наміри і прийняв рішення набути право власності на землю або право на користування земельною ділянкою з

метою інвестування у здійснення своєї господарської чи іншої діяльності на відведеній в установленому законом порядку земельній ділянці.

Виходячи з цього, вбачається, що не кожна юридична чи фізична особа повинна визнаватися суб'єктами інвестиційної діяльності за земельним законодавством. На наш погляд, у чинному законодавстві має бути забезпечено право доступу до землі для здійснення інвестицій тим суб'єктам, які відповідають таким ознакам:

а) платоспроможність суб'єкта земельно-інвестиційних відносин впродовж визначеного законом терміну;

б) прийняття рішення про інвестування з метою здійснення господарської чи іншої діяльності на тій чи іншій території чи обраній земельній ділянці;

в) укладення інвестиційного договору чи іншої угоди з власниками землі чи органами державної влади або місцевого самоврядування щодо інвестування в освоєння земельної ділянки на відповідній території;

г) державна реєстрація інвестора як суб'єкта підприємництва чи його представництва за місцем розташування земельної ділянки, обраної для інвестування;

д) відсутність у інвестора заборгованості перед бюджетом та державними цільовими фондами.

Наведений перелік умов, які можуть бути закріплені для інвесторів, не можна вважати вичерпним, хоч на наш погляд, кількість таких умов має бути мінімальною аби не створювати зайвих законодавчих і відповідно формально-бюрократичних процедур, пов'язаних з вибором і формуванням земельних ділянок для інвесторів, набуття ними прав на земельні ділянки. Такі умови мають бути загальними для всіх інвесторів, незалежно від походження інвестора з України чи з інших держав, що дозволить забезпечити рівність права доступу до земельної ділянки для освоєння їх для тих чи інших потреб як українських так і іноземних інвесторів,

обов'язковість додержання договірних зобов'язань, а також доступ до участі у конкурентних способах набуття прав на земельні ділянки.

Наявність таких вимог до інвесторів не виключає можливості закріплення у чинному земельному законодавстві заборон щодо здійснення права власності на земельні ділянки подібно до того, як це зроблено у чинному ЗК України щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними фізичними чи юридичними особами. Також законом можуть бути передбачені для інвесторів-резидентів спеціальні підстави і способи набуття права власності на земельні ділянки на територіях з особливими умовами здійснення інвестиційної господарської діяльності, територіях пріоритетного інвестиційного розвитку, або ж в разі укладення угод про державно-приватне партнерство, чи і разі створення індустріальних парків, або ж реалізації інших національних проектів, у яких передбачається використання землі, як наприклад, Олімпійська надія – 2020, альтернативні види енергії тощо.

Законом можуть бути визначені й інші особливості здійснення інвесторами прав на земельні ділянки. Так, наприклад, за ЗК України, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні та за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Водночас ця норма кодексу не є зобов'язуючою для інвесторів, оскільки вони можуть використовувати земельні ділянки для інвестиційної діяльності й на інших правових титулах, передбачених законом.

За чинним земельним законодавством України, земля як об'єкт інвестиційної діяльності, може перебувати у приватній, державній і комунальній власності. Тому суб'єктний склад земельно-інвестиційних правовідносин не обмежується лише інвесторами, а включає в себе

приватних власників землі, орендарів земельних ділянок та інших землекористувачів, а також органи державної влади і місцевого самоврядування, які здійснюють відповідно право власності на землю від імені держави і територіальних громад.

Щодо приватних власників, то їх правовий статус як суб'єктів земельно-інвестиційних правовідносин, визначається ст. 14, 41 та іншими статтями Конституції України, а також нормами ЗК України, інших законів, які гарантують таким власникам право вільно володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками на свій розсуд і тому вони можуть залучати інвестиції у освоєння належних їм земельних ділянок на основі правочинів та інших угод відповідно до норм цивільного, земельного та іншого законодавства.

Правове становище користувачів земельних ділянок як суб'єктів земельно-інвестиційних відносин має деякі особливості, оскільки їх правомочності щодо володіння і користування земельними ділянками визначаються тим чи іншим юридичним титулом права користування землею, а також особливостями правового режиму земель окремих категорій. Зокрема, за чинним ЗК України не кожний землекористувач може на свій розсуд вирішувати питання про залучення інвестицій у освоєння належної їм на праві користування земельної ділянки. Так, наприклад, використання земельних ділянок на праві постійного користування не дозволяє таким суб'єктами самостійно без рішення органів державної влади чи місцевого самоврядування укладати правочини із залучення інвестицій, оскільки це безпосередньо впливає на визначення у майбутньому правового режиму власності на земельні ділянки. При цьому належність земельної ділянки до державної чи комунальної власності не дозволяє приватним інвесторам набувати у користування такі земельні ділянки. Водночас використання земельної ділянки на договірних умовах (оренда, емфітевзис, суперфіцій тощо) надає можливості землекористувачеві самостійно укладати угоди із

залучення інвестицій у освоєння земельних ділянок, якщо це передбачено договором на право користування земельними ділянками.

Одним з таких органів державної влади, які мають забезпечувати здійснення інвестиційної політики в Україні є Кабінет Міністрів України, який відповідно до ст. 113 Конституції України є вищим органом у системі центральних органів виконавчої влади. Основні повноваження, які стосуються землі як об'єкта інвестиційного розвитку і порядок діяльності Кабінету Міністрів України визначаються в Законі України «Про Кабінет Міністрів України» [64], у ст. 2 та 20 якого передбачено, що Кабінет Міністрів України забезпечує проведення інвестиційної та державно економічної політики, здійснює прогнозування та державне реагування національної економіки, забезпечує розроблення і виконання загальнодержавних програм економічного та соціального розвитку, а також здійснює в межах своїх повноважень державне управління у сфері охорони та раціонального використання землі.

Крім КМ України, важливу роль у залученні інвестицій у економічний розвиток належить центральним органам виконавчої влади, основні функції та повноваження яких у сфері залучення інвестицій, регулювання інвестиційної діяльності, використання землі для залучення інвестицій розглядаються у четвертому підрозділі цього розділу дисертації.

Крім органів державної влади, важливе місце в структурі суб'єктів земельно-інвестиційних відносин займають органи місцевого самоврядування, які розпоряджаються землями комунальної власності і наділені повноваженнями щодо залучення інвестицій у розвиток своїх територій в порядку, передбаченому чинним інвестиційним, земельним, господарським та іншим законодавством України.

Резюмуючи викладене, можна зробити висновок про те, що у земельному праві України і у чинному земельному законодавстві України правове становище суб'єктів земельних та інвестиційних відносин

визначається без будь якого правового зв'язку між ними, що негативно впливає на визначення територій для залучення інвестицій, вибір і формування земельних ділянок для відчуження їх у власність чи надання у користування інвесторам, на реалізацію інвестиційних проектів тощо.

В структурі земельно-інвестиційних відносин необхідно вирізнити таких суб'єктів, як інвестори, власники землі і землекористувачі, органи державної влади і органи місцевого самоврядування. При цьому земельно-правовий статус інвесторів має визначатися у земельному та інвестиційному законодавстві з врахуванням особливостей, які дозволять виокремлювати їх серед інших фізичних і юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин, які набувають і реалізують права на земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, однак не можуть визнаватися суб'єктами земельно-інвестиційної діяльності.

Серед суб'єктів земельно-інвестиційних відносин особливе місце займають органи державної влади та місцевого самоврядування, які здійснюють свої функції і повноваження у сфері використання та охорони землі як об'єкта інвестиційного розвитку у межах, визначених Конституцією і законами України. Науковий аналіз загального правового становища органів державної влади та місцевого самоврядування показує, що наявність значної кількості галузевих органів державної влади, які у своїй сфері забезпечують реалізацію державної інвестиційної політики, не можна вважати чинником, який позитивно впливає на інвестиційний стан у економіці країни, оскільки названі органи державної влади, за виключенням Держземагентства України, позбавлені правомочностей щодо розпорядження землею.

Органи місцевого самоврядування наділені широкими повноваженнями щодо залучення інвестицій у розвиток територіальних громад, оскільки законом їм гарантована можливість розпорядження землями комунальної власності, а також вирішення інших питань використання і охорони землі на

своїй території. Водночас закріплена у чинному ЗК України земельна юрисдикція органів місцевого самоврядування не дозволяє їм ефективно вирішувати питання щодо залучення інвестицій не лише у розвиток населених пунктів, а й у економічний розвиток територій, субрегіонів чи навіть регіонів. У цьому зв'язку вбачається за доцільне внести істотні зміни у чинне земельне законодавство в частині розширення повноважень сільських, селищних, міських, районних і обласних рад щодо вирішення земельно-інвестиційних питань і регулювання земельних відносин на своїх територіях.

2.3 Правові форми використання землі як об'єктів інвестиційного розвитку

Залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток України має здійснюватися з урахуванням визначених у законодавстві правових форм набуття і реалізації національними та іноземними інвесторами суб'єктивних прав на земельні ділянки.

У ретроспективному плані здійснення прав на землю як об'єкт інвестиційної діяльності необхідно розглядати крізь призму набуття і реалізації суб'єктами підприємницької діяльності та іншими інвесторами права власності на земельні ділянки та інших прав на користування земельними ділянками як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення на кожному з основних етапів реформування земельних відносин в Україні, які в теорії земельного права України визначаються по-різному. Так, наприклад, одні вчені виділяють три етапи здійснення земельної реформи [150, с. 79; 186, с. 64], інші чотири [108, с. 16] або навіть і шість [231, с. 162–166].

Не заперечуючи принципово проти наведених вище наукових періодизацій реформування земельних відносин, на нашу думку земельна реформа України включає три періоди:

- перший – 1990–1992 роки;
- другий – 1992–1996 роки;
- третій з 1996 року і донині.

Науковий аналіз названих етапів реформування земельних відносин у контексті залучення інвестицій у економічний розвиток держави показує, що у чинному законодавстві України питання набуття і реалізації прав на землю інвесторами вирішувалося поступово, від нормативного закріплення права довічного успадкованого землеволодіння і права постійного користування, і до сучасної палітри можливих правових форм здійснення прав на землю національними та іноземними інвесторами, яка передбачена нормами земельного, цивільного законодавства.

Започаткована після прийняття Верховною Радою УРСР Постанови «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року [167], земельна реформа передбачала, що всі землі є об'єктом земельної реформи, яка була спрямована на запровадження багатоматності форм використання земель передусім сільськогосподарського, а також несільськогосподарського призначення.

На першому етапі була закріплена приватна комунальна та державна форма власності і в рамках цих форм власності законом врегульовувалися питання щодо можливості набуття та реалізації фізичними і юридичними особами суб'єктивних прав на землю, серед яких було право довічного успадкованого володіння землею для селянських (фермерських) господарств та інших потреб і право постійного користування землею для громадян, підприємств. При цьому право довічного успадкованого володіння землею законодавчо визнавалось у період з 15 березня 1991 року до 13 березня 1992 року. Так, відповідно до ст. 6 ЗК Української РСР 1990 року у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і

господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів; у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання. Водночас цей кодекс передбачав право добровільного вибору громадянами видів землеволодіння, землекористування із запровадженням системи захисту та гарантій їхніх прав. Для повної реалізації положень ЗК України було прийняти ряд нормативно-правових актів, таких як Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 року, Постанова Верховної Ради України «Про форми державних актів на право володіння або користування землею» і положення «Про порядок надання і вилучення земельних ділянок».

З прийняттям закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року в Україні утверджується три рівноправні форми власності на землю: приватна, колективна і державна [85]. Після прийняття ЗК України у новій редакції від 13 березня 1992 року право довічного успадкованого землеволодіння передбачено не було. Водночас відповідно до кожної форми власності фізичні і юридичні особи могли набувати право приватної власності, право колективної власності на земельні ділянки або ж право користування землею. Так, наприклад, згідно ст. 6 ЗК України громадяни України мали право на одержання у власність земельних ділянок для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. Земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та особистого підсобного господарства могли також надаватись у постійне користування. Таким чином, з 13 березня 1992 року надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковане землеволодіння було припинено, проте ті особи, які набули це право до вказаної дати, зберігають право довічного успадкованого землеволодіння

до того моменту, доки вони за власним бажанням не переоформлять земельну ділянку відповідно на праві власності чи праві користування в порядку, передбаченому чинним земельним законодавством. Зокрема, у п. 8 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 року [169] встановлено, що громадяни, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування відповідно до ЗК України.

Якщо за станом на 01 січня 1992 року всі земельні угіддя країни знаходились у державній власності, то на 01 січня 1993 року в приватній власності громадян вже було 13,8 тис. га землі (0,02 % земельної площі країни) і 141,8 тис. га – у власності недержавних сільськогосподарських підприємств (0,24 %). А за станом на 01 січня 1996 року – 22118,9 тис. га (36,6 %) перейшло у власність недержавних сільськогосподарських підприємств і 1925,4 тис. га (3,2 %) – у приватну власність громадян. Основними власниками землі в Україні стали юридичні особи [187].

З прийняттям у 1992 році ЗК України та Постанови «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [169] в Україні були розпочаті процеси роздержавлення земель, паювання і приватизації землі у недержавних сільськогосподарських підприємствах. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 року № 15-92 [39] надав можливість безоплатно передавати в приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених ЗК України.

Наступні кроки земельного реформування визначив Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у

сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/94 [217], який прискорив завершення процесу роздержавлення землі. Даний Указ передбачав передачу земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції, а також проголошував, що земля повинна належати тим, хто її обробляє. Погоджуючись з В. В. Носіком можна вважати, що мета реформування земель несільськогосподарського призначення не була чітко визначена у перших законодавчих і нормативно-правових актах [150, с. 80]. Лише у 1993–1995 роках Президентом України були видані Укази щодо приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення [220; 222]. Науковий аналіз змісту цих Указів Президента України та практики їх реалізації показує, що це були перші нормативні акти, спрямовані на залучення приватних інвестицій у освоєння відчужених у власність чи наданих на праві оренди земельних ділянок разом з об'єктами приватизації та об'єктами незавершеного будівництва для здійснення підприємницької діяльності.

В період з 1992 року хоч і почали виникати передумови для залучення інвестицій, однак інвестиційного розвитку і бурхливого буму щодо залучення інвестицій не проглядалося. Основною передумовою до залучення інвестицій було прийняття закону «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» від 13 жовтня 1992 року [55] метою якого було створення спеціальних (вільних) економічних зон для залучення іноземних інвестицій та сприяння їм, активізації спільно з іноземними інвесторами підприємницької діяльності для нарощування експорту товарів і послуг, поставок на внутрішній ринок високоякісної продукції та послуг, залучення і впровадження нових технологій, ринкових методів господарювання, розвитку інфраструктури ринку, поліпшення використання природних і трудових ресурсів, прискорення соціально-економічного розвитку України.

Закон надавав право органу господарського розвитку і управління спеціальної (вільної) економічної зони передавати суб'єктам господарської діяльності спеціальної (вільної) економічної зони в користування земельні ділянки для реалізації інвестиційних проектів на умовах спеціального режиму інвестиційної діяльності.

З прийняттям Конституції України у 1996 році було визначено, що кожен має право користуватися об'єктами права власності народу відповідно до закону. Основний закон не закріплює можливих правових форм, через які інвестори можуть реалізувати своє право на використання тієї чи іншої земельної ділянки для своїх потреб, не дивлячись на те, що в ст. 14 Конституції України передбачено, що право власності на землю гарантується, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до ЗК України від 25 жовтня 2001 року земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Однак у цьому законі конкретно не зазначено, у яких правових формах інвестор може використовувати земельну ділянку для здійснення господарської інвестиційної діяльності. Порівнюючи зміст норм ЗК України з положеннями Конституції України не важко побачити між ними юридичні колізії і суперечності, які негативно впливають на визначення правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності в сучасних соціально-економічних умовах. В сучасній доктрині земельного права не вироблено єдиного підходу до того, чи варто у законодавстві закріплювати обов'язкові форми власності на землю, чи необхідно у законах забезпечувати здійснення всіх можливих прав щодо використання землі для тих чи інших потреб [27, с. 106].

Н. І. Титова стверджує, що законодавче закріплення трьох економічних форм власності на землю не вирішує існуючих практичних проблем здійснення права власності на землю згідно з Конституцією України, оскільки за формами права власності стоять інтереси конкретних людей,

конкретних соціальних груп і верств, котрі відстоюють ті форми власності, які, на їх думку, для них є прийнятними, і всіма доступними методами, засобами і способами ігнорують інші, а то й прямо виступають проти них [207, с. 74]. Не можна не погодитися з твердженням Н. І. Титової, яке має місце у практиці реалізації прав інвесторів на земельну ділянку.

Водночас М. В. Шульга вважає, що Конституція України закріплює форми власності на землю і вважає, що в Україні конституційно закріплені дві форми земельної власності, а саме: публічна власність, яка охоплює державну й комунальну, і приватну власність, до складу якої входять власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб [235, с. 219].

До такої позиції також приєднується О. Г. Бондар, який вважає, що Конституцією України право власності на землю має здійснюватися у двох формах – приватній і публічній, причому останню слід розділяти на загальнонародну й державну, котра має подвійну конструкцію і поділяється на суто державну та комунальну форми власності на землю [16, с. 8]. Однак з такою точкою зору важко погодитися, тому що в Основному законі держави не передбачені основні форми власності на землю.

Зокрема, В. В. Носік стверджує, що в законі найвищої юридичної сили закріплюються не форми власності на землю, а шляхи і способи здійснення права власності на землю зазначеними суб'єктами, а також акцентує на тому, що немає практичної потреби в законодавчому закріпленні поділу власності на різноманітні форми, оскільки це буде суперечити Конституції України, в якій економічні відносини власності, у тому числі й на землю, розглядаються з позицій забезпечення прав людини, а не форм власності [149, с. 314].

Тобто, на відміну від Конституції України, де надається певна свобода в виборі правових форм використання землі, в Земельному кодексі України ці суб'єктивні права звужені і застосовуються тільки в рамках приватної та державної власності.

Відповідно до ст. 14 Основного Закону держави право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Аналізуючи дану норму можна вважати, що Конституцією України не забороняється можливість використання інвесторами землі на праві власності.

Зважаючи на недосконалість українського законодавства, вітчизняні інвестори для швидшої реалізації своїх інвестиційних проектів надають перевагу отриманню строкових прав на користування землею, таких як права оренди, суперфіцію, емфітевзису, в той час як іноземні інвестори завжди налаштовані на отримання прав власності для того щоб в подальшому захистити себе від непередбачуваних проблем.

Розкриваючи основні правові форми набуття та використання землі для інвестиційного розвитку слід сказати, що ряд правових моделей щодо набуття прав на землю відповідно до земельного законодавства притаманні як для українських так і іноземних інвесторів. Однак законодавство України містить певні обмеження для набуття іноземним інвестором права власності на земельні ділянки. Згідно зі ст. 82 ЗК України юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб. Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

У наведеній вище статті кодексу підстави набуття суб'єктивного права власності на земельні ділянки розрізняються, залежно від правового становища юридичних осіб, а саме: юридичні особи України та іноземні юридичні особи; при цьому варто зазначити, що для юридичних осіб України закріплений у статті перелік підстав набуття права приватної власності не можна вважати вичерпним, оскільки право власності на земельну ділянку може виникати з інших підстав, які не передбачені цим законом [145, с. 47]. Однією з підстав набуття права власності на земельну ділянку, яка не передбачена чинним ЗК України може бути реорганізація юридичної особи чи правонаступництво після ліквідації підприємства. Водночас перелік підстав набуття права власності для іноземних юридичних осіб за Земельним законодавством є вичерпним.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України іноземні юридичні особи набувають право власності у визначеному порядку: іноземні юридичні особи, які хочуть придбати земельну ділянку у власність, подають клопотання до Ради міністрів АР Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради і державного органу приватизації. До такого клопотання додається документація, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі, споруди), розташоване на цій земельній ділянці, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному ч. 1 ст. 128 Земельного Кодексу. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням Верховної Ради. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюються сільськими, селищними, міськими радами після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів. На підставі зазначеного, погоджуємося з О. М. Будяченко, що з урахуванням обмежень, передбачених ч. 1 ст. 82 ЗК України, право власності на земельні ділянки можуть отримати лише юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України, але подібні обмеження не завжди стають перепонами для набуття прав на земельні ділянки для іноземних інвесторів [17, с. 399].

Також набуття права власності на земельні ділянки може здійснюватися на підставі цивільно-правових угод відповідно до ЦК України: міни, ренти, дарування успадкування та інших цивільно-правових угод.

Не дивлячись на те, що територія України є досить привабливою з точки зору залучення інвестицій в освоєння земельних ділянок для подальшого використання в сфері сільськогосподарського виробництва, підприємництва, та розвитку інфраструктури, в Україні досі не має достатньо ефективного механізму захисту іноземних інвестицій, який мав би відповідати міжнародно-правовим нормам, у зв'язку з чим є необхідність реалізації в законодавстві України положень, які узгоджувалися б з міжнародно-правовими стандартами з питань захисту інвестицій [233, с. 114–

115]. Яскравим прикладом беззахисності іноземних інвестицій є прийняте у листопаді 2012 року рішення Київської міської ради про передачу в постійне користування земельну ділянку площею 4,3 га. Вищому господарському суду України не дивлячись на те, що у 2007 році Київрада вже продала цю ж земельну ділянку для забудови іноземному інвестору, який сплатив 15 мільйонів доларів США в бюджет міста Києва [117]. При цьому 17 травня 2012 року Господарський суд м. Києва, а за ним і Київський апеляційний господарський суд за позовом прокуратури м. Києва визнав незаконними рішення Київради про продаж земельної ділянки приватній юридичній особі, недійсними усі договори купівлі-продажу цієї земельної ділянки та відсутність права власності у її кінцевого власника. Касаційна скарга теж залишилася без змін [171]. Питання щодо компенсації попередньому власнику ціни земельної ділянки, сплаченої в бюджет міста не розглядалася. У іноземного інвестора в такому випадку залишається тільки один шлях щодо вирішення даного спору – звернення до міжнародних судових установ.

Такі ситуації для іноземних інвесторів, які здійснюють інвестиційну діяльність в країнах Європи є неприйнятними і тому відбувається відтік іноземних інвестицій з України. Для того, щоб зацікавити інвестора українськими землями, у чинному земельному законодавстві необхідно встановити прозорі та рівні умови доступу до земельних ділянок, гарантуючи набуття права власності на земельну ділянку з боку органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

За чинним земельним законодавством України, набуття права власності та права користування громадянами та юридичними особами земельними ділянками із земель державної або комунальної власності здійснюється виключно за результатами земельного аукціону, як ефективним інвестиційним правовим механізмом залучення інвестицій в частині забезпечення доступу інвесторів до земельних ділянок на конкурентних засадах.

Перші земельні аукціони в Україні з'явилися у 1994 році, коли у чотирьох містах України – Харкові, Львові, Чернігові, Одесі успішно пройшли шість земельних аукціонів, які започаткували новий підхід до порядку надання у користування та придбання у власність земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності. Аукціон в Одесі став визначною подією, оскільки вперше в Україні дві земельні ділянки з усіх виставлених на аукціон були продані у власність відповідно до Указу Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року, а також вдалося залучити до активної участі у цьому аукціоні іноземних інвесторів [42, с. 13].

До внесення змін у ЗК України від 05 липня 2012 року, порядок організації та проведення земельних аукціонів був врегульований нормами глави 21 ЗК України, які носили загальний характер і породжували різні проблеми правозастосування. Зміни, які вносилися у ЗК України, щодо порядку проведення торгів були спрямовані на врегулювання питань, пов'язаних з проведенням земельних аукціонів. Відповідно до Закону «Про внесення змін до ЗК України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» від 05 липня 2012 року земельні торги здійснюються у формі аукціону, а також шляхом аукціону здійснюється як продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, так і визначення орендаря земель. За результатами проведення аукціону укладається договір купівлі-продажу, оренди, супефіцію земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну на земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею.

Водночас практика реалізації земельних аукціонів в Україні показує, що наявність аукціонів в окремих випадках перешкоджає доступу інвестора до земельних ділянок з причин суб'єктивного характеру. Прикладом може бути ситуація, коли оперативники управління Державної служби боротьби з економічною злочинністю викрили міського голову, який, змовившись із

двома заступниками цієї ж ради та директором філії мережі аукціонних центрів, вимагали від власника товариства з обмеженою відповідальністю східного регіону держави неправомірну вигоду у розмірі 2,2 мільйони гривень за своє сприяння у викупі земельної ділянки площею у понад три гектари на території міста під будівництво ливарного заводу, надання переваги у перемозі під час проведення фіктивного аукціону із зниженням вдвічі вартості продажу земельної ділянки, зниження у подальшому відсотків інвестиційного внеску до бюджету міської ради з п'яти до двох з половиною мільйонів гривень, що призвело до завдання значних збитків місцевому бюджету на вищевказану суму [201].

Обов'язковість проведення земельних аукціонів може виключати надання земельних ділянок інвесторам, оскільки не поступає необхідна кількість заяв для організації аукціону. За таких обставин інвестор не може чекати, коли прийде інший учасник та буде проведено аукціон і змушений погоджуватися на проведення фіктивних аукціонів з підставними особами і у такий спосіб отримувати право на земельну ділянку. Як правило, іноземні інвестори не працюють з такими пропозиціями.

Частина 2 ст. 134 Земельного кодексу України передбачає виключення із правила у яких випадках не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій); використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями; будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, а також господарським

товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків; надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні; надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону; надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала; будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); створення озелених територій загального користування; будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд); передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва; надання земельних ділянок особам

взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування; розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України «Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим» зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала; поновлення договорів оренди землі; використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності; передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності; надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків; надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.

Також земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених ст. 34, 36 та 121 Земельного кодексу.

Науково-теоретичний аналіз наведених положень ЗК України та вивчення практики застосування цих норм показує, що наявність великої

кількості виключень із загального правила створює передумови для корупції та зловживань з боку посадових осіб, органів державної влади та місцевого самоврядування і не завжди є позитивним для залучення інвестицій.

Здійснення інвестиційної діяльності може відбуватися в Україні не лише шляхом набуття інвесторами права власності на земельні ділянки. У чинному земельному законодавстві передбачені й інші правові титули, на яких українські та іноземні суб'єкти господарювання можуть інвестувати в освоєння земельних ділянок для реалізації своїх інвестиційних проектів. До таких прав належить оренда землі як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам з підстав, умов і порядку, визначеному ЗК України, законом України «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими актами.

За ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених ч. 2 та 3 ст. 134 цього Кодексу. Варто погодитися із висловленою у літературі думкою вчених про те, що говорити про «продаж права оренди» на таких торгах некоректно, тому що право оренди на момент проведення торгів ще не існує – воно виникне лише після укладення відповідного договору оренди; по друге «оренда» як зобов'язальне право продаватися взагалі не може [133, с. 295]. Водночас спрощений порядок оформлення договору оренди, гнучкість умов укладення договорів роблять оренду землі найбільш доступною та привабливою формою здійснення інвестицій у розвиток територій, не дивлячись на те, що орендована ділянка не є власністю інвестора і не може

бути об'єктом застави з метою отримання кредитного фінансування інвестиційного проекту [17, с. 419–424].

Аналіз практики застосування змін до ЗК України відповідно до Закону України від 28 грудня 2007 року щодо запровадження порядку набуття права оренди через аукціони, бажаючих взяти у довгострокову оренду земельні ділянки значно поменшало через підвищення ставки оренди державних і комунальних земель до рівня, який не може перевищувати 12 % їх нормативної оцінки. Тому, особа, яка бере в оренду земельну ділянку на понад вісім років, фактично двічі виплачує її вартість і в результаті чого, довгострокова оренда земельних ділянок перестала бути привабливою для інвесторів [234, с. 65].

Здійснення права власності і права оренди на землю як об'єкта інвестиційного розвитку може поєднуватись з укладенням інвестиційного договору. У чинному законодавстві України відсутні правові норми, що регулюють форму інвестиційного договору, відсутнє і саме поняття інвестиційного договору, не визначені його ознаки та види таких договорів. У даному випадку діє загальний принцип цивільного законодавства, який передбачений у ст. 6 ЦК України про те, що сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства, а також врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами, відступити від положень, які визначені в актах цивільного законодавства, і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», основним правовим документом, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (інвестиційний договір) Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству

України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності. Договір повинен відповідати економічній сутності інвестування, тобто відображати факт вкладення коштів в об'єкт інвестування.

Термін «інвестиційний договір» в юридичній літературі розглядається у вузькому та широкому значеннях. У вузькому розумінні термін «інвестиційний договір» застосовується щодо правочинів між інвестором і учасниками інвестиційного процесу щодо вкладення та реалізації інвестицій. В широкому розумінні цей термін використовується щодо договорів, які укладаються між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності і спрямовані на реалізацію будь-яких видів і форм інвестицій з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту [98].

Найбільш прийнятним для розуміння поняття інвестиційного договору, визначає О. М. Вінник, як договір майново-організаційного характеру, що укладається інвестором (уповноваженою ним особою) з іншими учасниками інвестування, які забезпечують виконання практичних дій щодо вкладення інвестицій певного виду у визначений договором об'єкт, із застосуванням певної форми інвестування, що в сукупності мають забезпечити досягнення запланованого інвестором соціально-економічного ефекту [21, с. 177].

Для того щоб розкрити поняття інвестиційного договору О. М. Вінник виділяє основні ознаки, які, дозволяють характеризувати їх як окрему групу договорів:

- особливий суб'єктний склад: однією із сторін договору є інвестор або уповноважена ним особа;
- спрямування договору на реалізацію інвестицій і досягнення запланованого соціально-економічного ефекту, хоча в результаті виконання договірних зобов'язань цього ефекту може й не бути, а лише створюються умови та засоби для його досягнення; наприклад, в довгострокових договорах на зразок концесійного отримання соціально-економічного ефекту сторонами договору, кожна з яких виступає інвестором (консієдавець

інвестує право користування експлуатації об'єктом концесії з метою отримання частини прибутку від експлуатації дороги концесіонером, а концесіонер – вкладає в об'єкт концесії кошти та майно, аби довести його до стану, що забезпечить отримання значної плати від користування об'єктом концесії третім особам), відбувається в процесі виконання сторонами договірних зобов'язань;

- оплатність договору: за практичні дії щодо реалізації інвестицій виконавець отримує плату за рахунок вкладених інвестором коштів; у результаті виконання договору задовольняються також інтереси інвестора – майнового характеру (отримання збудованого чи поліпшеного об'єкта інвестування).

- ризикований характер інвестиційного договору;

- форма договору – письмова, а в передбачених випадках – нотаріально посвідчена; в окремих (визначених актами законодавства) випадках інвестиційні договори підлягають реєстрації (концесійні, про спільну інвестиційну діяльність за участю іноземного інвестора);

- особливості змісту договору, в якому (крім звичайних умов) мають зазначатися: інвестиції з зазначенням їх характеристик (види цінностей та їх ринкова вартість); об'єкт інвестування – об'єкт господарської діяльності чи інших сфер суспільного життя (науки, культури, освіти, охорони здоров'я, довкілля та ін.); економіко-правова форма інвестування; строки вкладення інвестицій та виконання практичних дій, спрямованих на їх реалізацію; зобов'язання сторін щодо виконання практичних дій, спрямованих на реалізацію інвестицій тощо [21, с. 178–179].

Науковий аналіз змісту інвестиційних договорів показує, що у них як правило не вирішуються питання щодо юридичного титулу використання земельної ділянки, необхідної для реалізації інвестиційного проекту, якщо такий договір укладається до вирішення у встановленому законом порядку питання про надання у користування чи відчуження у власність земельної

ділянки інвестору. У таких договорах зазначається лише, що надання земельної ділянки інвестору вирішується у порядку, передбаченому ЗК України. За таких умов реалізація інвестиційного проекту попадає під реальні юридичні, фінансові, майнові та інші ризики, оскільки інвестиційний договір не є обов'язковою юридичною підставою для органів державної влади чи місцевого самоврядування надавати у користування чи відчужувати у власність земельні ділянки. З іншого боку до укладення інвестиційного договору потенційний інвестор не завжди погоджується набувати у власність чи користування земельну ділянку у визначеному законом порядку, як правило через земельний аукціон, оскільки не має правових гарантій здійснення інвестиційної діяльності на земельній ділянці відповідно до умов інвестиційного проекту. Тому зацікавлені у використанні земельних ділянок інвестори розробляють інші юридичні моделі доступу до земельних ділянок.

Так, наприклад, найчастіше використовується схема, за якою одна з юридичних осіб, яка вже має необхідні документи для початку будівництва, не має відповідних коштів і бажає залучити інвестора для реалізації проекту. Отже, внеском однієї особи стають оформлене право на земельну ділянку та дозвільна документація, а іншої – кошти. Як правило, таку модель використовують для реалізації великих комплексних проектів будівництва, а головними аргументами для інвестора в цьому випадку є економічна привабливість проекту та наявні ризики. Така модель є прийнятною як для резидента, так і для нерезидента. Але якщо обирати таку модель, то варто чітко прорахувати взаємодію майбутніх співвласників після прийняття об'єкта в експлуатацію та реєстрації права власності на нього.

Однією із схем набуття права на землю є придбання корпоративних прав юридичної особи, яка вже має право на земельну ділянку. Зацікавлена юридична особа отримує опосередковане право на землю шляхом набуття корпоративних прав іншої юридичної особи, яка залишається власником/користувачем земельної ділянки, що використовується у випадках

набуття прав на землю для видобутку корисних копалин: юридична особа-набувач позбавлена необхідності переоформлювати всю дозвільну, юридичну та технічну документацію на себе, залишаючи за собою право здійснювати безпосереднє управління активами. Крім того, на придбання корпоративних прав, як правило, витрачається значно менше часу, ніж на придбання земельної ділянки. Це одна з найбільш «улюблених» правових моделей для інвесторів-нерезидентів. Але вона буде прийнятною лише для тих інвесторів, які мають достатньо власних коштів на реалізацію проекту та не потребують залучення коштів інших осіб.

Наявність таких та інших правових конструкцій, схем у практиці здійснення інвесторами прав на земельні ділянки свідчить про дефектність чинного земельного законодавства в частині забезпечення учасникам інвестиційної діяльності рівного і прозорого доступу до набуття прав на земельні ділянки. У цьому зв'язку вбачається за доцільне у чинному земельному та інвестиційному законодавстві передбачити, що у разі укладення інвестиційного договору інвестор має виключне або переважне право на придбання земельної ділянки у власність або надання у користування на узгодженому з ним і дозволеному законом юридичному титулі. Це дозволить створити для інвесторів законні гарантії щодо здійснення права на земельні ділянки і ведення на ній господарської діяльності відповідно до українського законодавства.

Ще одна схема, яка використовується у практиці набуття прав на землю передбачає, що одна з юридичних осіб, яка вже має необхідні документи для початку будівництва, не має відповідних коштів і бажає залучити інвестора для реалізації проекту. В такому разі, внеском однієї особи стають оформлене право на земельну ділянку та дозвільна документація, а іншої – фінансові, майнові та інші кошти.

Крім права власності на земельні ділянки і права оренди землі у чинному земельному законодавстві закріплені й інші юридичні титули, на

яких можуть використовуватись земельні ділянки для інвестиційної діяльності, зокрема, право постійного користування землею. Згідно з ЗК України право постійного користування землею можуть мати винятково підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації, релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності, та вищі навчальні заклади незалежно від форм власності.

Юридичний аналіз змісту цього права у контексті правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку показує, що залучення інвестицій на такому юридичному титулі є проблематичним з таких підстав: а) земля перебуває у державній чи комунальній власності, право розпорядження якою здійснюють органи державної влади чи місцевого самоврядування; б) земельні ділянки надаються у користування виключно державним чи комунальним підприємствам, які не виступають потенційними інвесторами економічного розвитку; в) освоєння таких земель на такому праві не може відбуватися за рахунок залучення як національних так і іноземних приватних інвестицій; г) державні і комунальні підприємства не можуть самостійно приймати рішення про укладення інвестиційних договорів з інвесторами на освоєння таких земельних ділянок без відповідних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування.

З огляду на ці, та інші чинники, у земельному законодавстві України доцільно було б розширити коло суб'єктів права постійного користування землею за рахунок приватних інвесторів, які прийняли рішення і уклали інвестиційні договори щодо здійснення господарської діяльності на відведених у постійне користування земельних ділянок, а також надати право державним і комунальним підприємствам самостійно укладати інвестиційні

угоди для здійснення господарської діяльності на земельних ділянках, що використовуються ними на праві постійного користування.

Підсумовуючи вищесказане слід сказати, що вітчизняні та іноземні інвестори мають досить широкий спектр можливих форм використання землі для залучення інвестицій. Найбільш притаманними формами для інвестора є право власності на земельну ділянку та оренда. Загалом, вибір моделей набуття права на землю здійснюється інвестором з огляду на власні переваги та можливості, загальні правові норми та вимоги, місцеві особливості та, не останньою чергою, з урахуванням наявних ризиків, характерних для кожного з проектів.

2.4 Інституційно-функціональне забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку

Системне дослідження загального правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку потребує наукового аналізу теоретичних і практичних аспектів діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування в частині виконання належних їм функцій і повноважень у сфері залучення інвестицій у використання земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, оскільки в теорії земельного права України інституційно-функціональне забезпечення використання земель розглядається як один з важливих елементів правового режиму земель.

В сучасній доктрині земельного та інших галузей правової системи України інституційно-функціональна діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток у поєднанні з регулюванням земельних відносин розглядається вченими (В. В. Андрейцев [7], В. В. Бондар [15], А. П. Гетьман [30], Н. Ю. Гальчинська [27], П. Ф. Кулинич [120],

А. М. Мірошніченко [132], В. В. Носік [149], О. О. Погрібний [161], А. М. Третяк [209] та інші) у різних аспектах – як управлінська діяльність в галузі використання земель, як загальне і спеціальне управління земельним фондом, як державне регулювання земельних відносин, або ж як поєднання державного управління і державного регулювання у сфері використання та охорони земель.

Оскільки дослідження юридичної природи інституційно-функціонального забезпечення правового режиму земель як об'єктів інвестиційного розвитку не є предметом дисертаційної роботи, тому у контексті цього підрозділу роботи ми виходимо з того, що висловлені в наукових джерелах положення, ідеї, висновки щодо державного управління чи державного регулювання земельних відносин є прийнятними для розкриття інституційно-функціонального забезпечення правового режиму земель, призначених для залучення інвестицій і здійснення господарської діяльності.

Водночас у контексті сучасного предмету земельного права вбачається більш доцільним вести мову про інституційно-функціональне забезпечення правового режиму земель крізь призму державного регулювання земельних відносин, як це пропонує В. В. Носік, стверджуючи, що в сучасних умовах зміни суті й характеру відносин власності на землю в Україні, а також суспільних відносин «особа – держава» поняття державного управління земельним фондом (земельними ресурсами) не може застосовуватися у тому розумінні, як це було за радянських часів, оскільки регулюючий вплив держави та місцевого самоврядування має поширюватися не лише на охорону й раціональне використання землі, а й в цілому на правовий режим землі як об'єкт права власності Українського народу та поведінку суб'єктів земельних правовідносин [149, с. 352].

На думку В. В. Носіка, регулюючий вплив держави та органів місцевого самоврядування має поширюватися на всю систему земельних

відносин і здійснюватися на національному, регіональному і місцевому рівні шляхом реалізації уповноваженими органами влади і самоврядування функцій щодо планування і розвитку територій, розподілу перерозподілу земель, організації кадастрового забезпечення земельних відносин, державної реєстрації прав на землю, запобігання спекуляції землею в ринкових умовах, вирішення земельних спорів, притягнення винних у земельних правопорушеннях до юридичної відповідальності тощо [149, с. 356–358].

Поділяючи такий науковий підхід до розуміння юридичної суті інституційно-функціонального забезпечення правового режиму земель вважаємо, що регулюючий вплив держави та органів місцевого самоврядування на учасників земельних відносин у сфері інвестиційної діяльності доцільно розглядати як окремий різновид земельних правовідносин, у яких реалізуються функції і повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо ефективного використання таких земель територіальними громадами, субрегіонами чи регіонами відповідно до Стратегічних планів економічного розвитку, а також забезпечення юридичним і фізичним особам гарантій доступу до землі шляхом набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні з метою залучення національних та іноземних інвестицій у розвиток територій.

Відповідно до Конституції України інституційно-функціональне забезпечення правового режиму земель покладається на органи державної влади та місцевого самоврядування, які у визначених Основним законом держави межах здійснюють права власника на землю від імені Українського народу та забезпечують охорону землі як основного національного багатства.

Основні функції і повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо державного управління у регулювання у сфері земельних відносин визначені у ст. 13, 14, 41, 93, 141, 142 та інших нормах Основного Закону держави, а також у ЗК України і реалізуються через розгалужену систему органів законодавчої, виконавчої влади, які в науковій

літературі поділяють на органи загальної, міжгалузевої і галузевої компетенції [87, с. 65], органів судової влади та місцевого самоврядування.

Загальне державне управління і регулювання земельних відносин з питань визначення правового режиму земель, включаючи й землі для інвестиційного розвитку, здійснюється Верховною Радою України, Верховною Радою АР Крим, Кабінетом Міністрів України, Радою Міністрів АР Крим, органами місцевого самоврядування та місцевої влади.

Названі представницькі і виконавчі органи влади та органи місцевого самоврядування реалізують свої повноваження у сфері використання земель промисловості разом з вирішенням інших питань економічного, інвестиційного, інфраструктурного, майнового, господарського, екологічного, демографічного характеру, які пов'язані із залученням національних прямих іноземних інвестицій. Так, наприклад, приймаючи рішення про встановлення режиму пріоритетного інвестиційного розвитку на тій чи іншій території, органи влади чи місцевого самоврядування мають забезпечувати не лише прозорі і доступні правила набуття прав на земельні ділянки для промислових потреб, а й вирішувати питання щодо планування і забудови територій об'єктами житлового і соціально-культурного призначення, зайнятості, екологічної безпеки, охорони довкілля від можливого чи допустимого шкідливого впливу промислового виробництва на людей і природні ресурси.

За Конституцією України і ЗК України ВР України визначає правовий режим земель у межах державного кордону шляхом прийняття законів, визначення територіального устрою України, погодження питань щодо вилучення (викупу) особливо цінних земель для промислових потреб, погодження місця розташування об'єктів промисловості на особливо цінних землях у межах населених пунктів, погодження питань продажу земельних ділянок іноземним юридичним особам тощо. Регулюючий вплив ВР України на визначення правового режиму земель здійснюється також через

реалізацію законодавчим органом контрольної функції у сфері земельних відносин.

Відповідно до закону України «Про Кабінет Міністрів України» від 16 травня 2008 року [64], Уряд України є відповідальним перед Президентом України, ВР України з питань регулювання земельних відносин. До повноважень КМ України щодо визначення правового режиму земель належить: забезпечення проведення державної політики у сфері охорони природи, екологічної безпеки і природокористування; встановлення порядку проведення моніторингу земель; координація органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, установ, підприємств і організацій у галуззі охорони земель; розпорядження землями державної власності (у тому числі за погодженням з ВР України продаж земельних ділянок державної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам; погодження продажу земельних ділянок, що знаходяться у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам; надання, вилучення і зміна цільового призначення земельних ділянок державної власності – ріллі, багаторічних насаджень для несільськогосподарських потреб, проводяться РМ АР Крим і місцевими державними адміністраціями, а також особливо цінних земель; реалізація державної політики у галузі використання й охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб; координація проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням та охороною земель та здійснення землеустрою, встановлення порядку проведення моніторингу земель.

Основні повноваження ВР АР Крим у сфері регулювання земельних відносин закріплені у ст. 136 Конституції України, ст. 21 Конституції АР Крим від 23 грудня 1998 року [57], у ст. 7 ЗК України, серед яких можна назвати розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності

територіальних громад, забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель, підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади, координація здійснення контролю за використанням та охороною земель, внесення до ВР України пропозицій про встановлення меж районів і міст, встановлення і зміна меж сіл, селищ.

Повноваження РМ АР Крим у галузі регулювання земельних відносин закріплені у ст. 16 ЗК України, ключовими серед яких є розпорядження землями державної власності, підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок, викуп земельних ділянок для суспільних потреб тощо.

Відповідно до ст. 21 закону України «Про місцеві державні адміністрації» від 09 квітня 1999 року [66], ст. 17 ЗК України місцева державна адміністрація також наділена повноваженнями у галузі регулювання земельних відносин та визначення правового режиму земель для інвестиційної діяльності, серед яких можна назвати: розробка і забезпечення виконання програм раціонального використання та охорони земель, розпорядження землями державної власності, координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель, підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок, викуп земельних ділянок для суспільних потреб, підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст, координація діяльності державних органів земельних ресурсів.

Функції та повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин закріплені у Конституції України, а також у ЗК України та законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року [65], «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 року [81].

За ЗК України та названими законами земельна юрисдикція органів місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин поширюється на всю територію виключно у межах населених пунктів і компетенція сільських, селищних та міських рад у цій сфері дозволяє цим органам самоврядування реалізувати такі функції у галузі земельних відносин: планування територій, землеустрій, державний земельний кадастр, зонування, межування, примусове відчуження земельних ділянок, нормування і стандартизація, контроль, охорона земель, вирішення земельних спорів тощо [86, с. 243–298]. Водночас відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що не перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, будуються на договірній основі та на засадах підконтрольності у межах повноважень, наданих органам місцевого самоврядування законом.

Міжгалузеве державне управління і регулювання у сфері інвестиційної діяльності, земельних відносин і визначення правового режиму земель різних категорій здійснює центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Міністерство екології та природних ресурсів України, Міністерство аграрної політики України та центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів – Державне агентство земельних ресурсів, Державне агентство з інвестицій на управління національними проектами.

Так, наприклад, Мінрегіонбуд України, відповідно до затвердженого Указом Президента України від 31 травня 2011 року Положення про Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України [215], здійснює формування та забезпечення реалізації державної політики у сферах: удосконалення територіальної організації влади, адміністративно-територіального устрою, розвитку місцевого самоврядування; будівництва, архітектури, містобудування, промисловості

будівельних матеріалів, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів; житлово-комунального господарства, житлової політики, благоустрою населених пунктів, квітково-декоративного насадництва та розсадництва, поводження з побутовими відходами, поховання, технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна; архітектурно-будівельного контролю, контролю у сфері житлово-комунального господарства; здійснює управління у сфері містобудівної діяльності шляхом планування територій на державному рівні, визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення містобудівної документації та ведення моніторингу за дотриманнями законодавства у сфері містобудування; взаємодіє з центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з питань застосування єдиної державної геодезичної системи координат і картографічної основи для розроблення містобудівної документації та встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць; контролює дотримання замовниками, проектними, будівельно-монтажними організаціями та іншими учасниками інвестиційної діяльності нормативних документів і нормативів обчислення вартості будівництва об'єктів, що споруджуються із залученням державних коштів; діяльність саморегулювних організацій у сфері архітектурної діяльності.

Повноваження Міністерства екології та природних ресурсів України у галузі регулювання земельних відносин визначені у відповідному Положенні про міністерство, затвердженому указом Президента України від 13 квітня 2011 року [213]. Серед таких повноважень цього міністерства щодо правового режиму земель для інвестиційного розвитку можна назвати наступні: забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони довкілля, раціонального використання та охорони земель, надр, інших природних ресурсів, збереження та використання екологічної мережі, геологічне вивчення надр, топографо-геодезична та картографічна діяльність; здійснення управління та регулювання у сфері охорони навколишнього

природного середовища, раціонального використання, відтворення та охорони природних ресурсів; здійснення державного контролю за додержанням законодавства про охорону навколишнього природного середовища, зокрема за використанням та охороною земель, організація і проведення державної екологічної експертизи програм, планів і проектів з геологічного вивчення надр; затверджує або погоджує у межах своїх повноважень правила, нормативи, норми з охорони навколишнього природного середовища, проведення геологічних досліджень, пошуку, розвідки та оцінки запасів і ресурсів корисних копалин, екологічної безпеки, поводження з відходами; встановлює згідно із законодавством ліміти та квоти на спеціальне використання природних ресурсів та розміщення відходів, нормативи допустимих рівнів шкідливого впливу фізичних та біологічних факторів на стан навколишнього природного середовища, видає дозволи на спеціальне використання природних ресурсів, викиди і скиди забруднюючих речовин у навколишнє природне середовище, розміщення відходів, а також контролює їх додержання та приймає рішення щодо зупинення їх дії або анулювання; видає в установленому порядку спеціальні дозволи на користування ділянками надр та у випадках, передбачених законодавством, проводить ліцензування відповідних видів господарської діяльності; забезпечує в межах своїх повноважень погодження вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, місць розташування об'єктів та проектів відведення земельних ділянок; здійснює відповідно до законодавства державний контроль за додержанням правил, нормативів, норм, лімітів, квот, умов, дозволів та ліцензійних умов у сфері використання та охорони землі, надр, а також у сфері поводження з відходами, небезпечними хімічними речовинами, пестицидами та агрохімікатами.

Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин є Державне агентство земельних ресурсів України, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра

навколишнього природного середовища і правове становище якого визначено у Положенні про Держземагенство України, затвердженого Указом Президента України від 08 квітня 2011 року № 445 [210]. Відповідно до поставлених перед цим органом завдань Держземагенство України реалізує свої повноваження щодо забезпечення реалізації таких функцій державного управління і регулювання земельних відносин, як планування територій та зонування земель, природно-сільськогосподарське районування земель, формування ландшафтної екологічної мережі, землеустрій, моніторинг земель, оцінка земель, державний земель кадастр, державна реєстрація прав на землю, державний контроль за використанням і охороною земель, державна землевпорядна експертиза, приватизація земель державної власності, розмежування земель державної і комунальної власності, примусовий викуп земель з мотивів суспільної необхідності, межування земель, вирішення земельних спорів тощо.

Повноваження Міністерства аграрної політики та продовольства України у сфері державного управління та охорони земель визначені у Законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року [69] та у Положенні про це міністерство, затвердженому Указом Президента України від 23 квітня 2011 року [212] серед яких в частині визначення правового режиму земель промислових зон можна назвати розробку і затвердження методики нормування витрат паливно-енергетичних ресурсів у галузях агропромислового виробництва, типові норми їх питомих витрат, рекомендацій щодо застосування агрохімікатів, стандартів, норм і правил з охорони ґрунтів тощо.

Поряд з органами загальної і спеціальної компетенції повноваження щодо державного управління у в галузі використання земель несільськогосподарського призначення здійснюють також органи спеціальної компетенції: Міністерство промислової політики України, Міністерство вугільної промисловості України, Міністерство палива та енергетики

України та інші галузеві міністерства і відомства. При цьому варто зазначити, що для цих центральних органів виконавчої влади регулювання земельних відносин не є головним напрямом діяльності, проте реалізація ними своїх повноважень щодо залучення інвестицій у розвиток тієї чи іншої галузі економіки нерозривно пов'язана з використанням та охороною земель для інвестиційних потреб.

Так, наприклад, Міністерство промислової політики діє на підставі Положення про це міністерство, затверджене Указом Президента України від 19 липня 2013 року [214]. Мінпромполітики України відповідно до поставлених до нього завдань забезпечує згідно чинного законодавства проведення у промисловому секторі економіки України єдиної соціальної, науково-технічної, інвестиційної та природоохоронної політики. При цьому назване міністерство не наділено будь-якими повноваженнями щодо розпорядження землями промислових підприємств державної і комунальної власності, визначення правових форм використання таких земель тощо. Водночас проведення інвестиційної політики у сфері промисловості безпосередньо впливає на вирішення земельно-правових питань та визначення правового режиму земель для промислових потреб.

Міністерство палива та енергетики України відповідно до Положення про це міністерство від 02 листопада 2006 року [179] здійснює відповідно до законодавства функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління, здійснює державне регулювання гірничої справи відповідно до його повноважень, узагальнює результати геологорозвідувальних робіт та введення в дослідно-промислову експлуатацію нафтових, газових, газоконденсатних родовищ, нетрадиційних джерел енергетичної сировини добувними підприємствами, координує в межах свої повноважень роботи з дослідно-промислової та промислової розробки нафтових, газових і газоконденсатних родовищ України, нетрадиційних джерел енергетичної сировини.

Міністерство вугільної промисловості є провідним органом у системі центральних органів влади з питань забезпечення реалізації державної політики у вугільній та торфодобувній промисловості. Відповідно до затвердженого Положення про це міністерство від 02 листопада 2006 року [178] воно здійснює відповідно до законодавства управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління, координує роботу з проектування, будівництва, технічного переоснащення та реконструкції підприємств вугільної галузі, бере участь у межах своїх повноважень у розробленні екологічних норм і нормативів, забезпечує додержання екологічних вимог у виробництві та раціональне використання вугільних і торф'яних родовищ, здійснює в установленому порядку організаційні, фінансові, економічні та технічні заходи з підготовки підприємств вугільної галузі до приватизації. Подібно до інших згаданих вище міністерств, цей орган виконавчої влади також не наділений повноваженнями щодо визначення форм використання земель підприємствами вугільної промисловості, не може надавати, вилучати земельні ділянки для промислових потреб, реалізовувати інші функції і повноваження у сфері використання земель для вугільної промисловості. Водночас реалізація своїх повноважень щодо розвитку вугільної промисловості безпосередньо впливає на визначення органами державної влади та місцевого самоврядування правового режиму земель вугільної промисловості, надання земель для геологічного вивчення надр, вилучення, примусового викупу, рекультивації, відчуження земель вугільної промисловості тощо.

В системі органів державної влади, які мають забезпечувати залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток особливе місце займає Державне агентство з інвестицій та управління національними проектами України (Держінвестпроект), правове становище якого визначається Указом Президента України від 12 травня 2011 року [211]. Держінвестпроект є

центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується КМ України. Головна місія Держінвестпроекту полягає у залученні іноземних інвестицій в Україну та забезпечення реалізації стратегічно важливих проектів, що спрямовані на технологічне оновлення та розвиток базових галузей економіки України. До основних завдань Держінвестпроекту можна віднести: реалізація державної політики у сфері інвестиційної діяльності та управління національними проектами; здійснення управління національними проектами; здійснення заходів, спрямованих на поліпшення інвестиційного іміджу України, та підтримка інвестиційного розвитку регіонів України; сприяння залученню вітчизняних та іноземних інвестицій в економіку України; підготовка пропозицій щодо формування Державного бюджету України і загальнодержавних програм економічного та соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України; здійснення у межах своїх повноважень контролю за додержанням вимог законодавства з питань підготовки і реалізації національних та інвестиційних проектів; забезпечення процесу формування і виконання національних проектів з пріоритетних напрямів соціально-економічного та культурного розвитку, визначених Президентом України; розробка пропозицій та здійснення підготовки інвестиційних та інших проектів розвитку; підготовка в порядку, визначеному законодавством, пропозиції щодо здійснення проектів на умовах державно-приватного партнерства; підготовка і внесення на розгляд Кабінету Міністрів України пропозиції щодо переліку об'єктів державної власності, що можуть бути надані в концесію, та пропозиції щодо використання державного майна; бере участь відповідно до законодавства в укладенні та виконанні договорів концесії, інших договорів, забезпечує розробку та реалізацію проектів державно-приватного партнерства; утворює, реорганізовує, ліквідує регіональні центри з інвестицій та розвитку з метою підтримки інвестиційного розвитку регіонів та організації надання суб'єктам інвестиційної діяльності послуг,

пов'язаних із підготовкою та реалізацією інвестиційних проектів, за принципом «єдиного вікна»; виконує інші функції, передбачені законодавством.

На основі розглянутої вище системи органів державної влади та місцевого самоврядування у контексті реалізації ними функцій і повноважень у сфері залучення інвестицій та регулювання земельних відносин можна стверджувати, що законодавчо закріплена юридична модель паралельного правового регулювання земельних і інвестиційно-господарських відносин безпосередньо віддзеркалюється на закріпленні у законодавстві системи та структури органів державної влади, їх функцій і повноважень, реалізація яких на практиці не дозволяє забезпечити узгодженість дій і рішень різних міжгалузевих і галузевих центральних органів виконавчої влади, координації прийнятих рішень місцевих органів державної влади та органів самоврядування щодо прийнятих рішень у сфері залучення інвестицій на вирішення земельних питань для інвесторів.

У цьому зв'язку вбачається за доцільне переглянути систему, структуру, функції і повноваження органів державної влади у сфері залучення інвестицій та вирішення земельно-правових питань, запровадивши принцип децентралізованого підходу до вирішення питань залучення інвестицій і забезпечення інвесторам здійснення прав на земельні ділянки для їх інвестиційного освоєння, внаслідок чого можна буде на місцевому і регіональному рівні оперативно вирішувати всі земельно-інвестиційні питання з метою поліпшення інвестиційного клімату у межах відповідних територій.

Висновки до Розділу 2

1. В сучасній доктрині земельного права юридичну природу землі як об'єкта інвестиційного розвитку необхідно розглядати в сукупності та органічній єдності як територію, яка може бути використана для залучення інвестицій, а також як визначену шляхом добору і формування індивідуально визначену на місцевості земельну ділянку, яка надається суб'єктам інвестиційної діяльності відповідно до укладеного інвестиційного договору між органами державної влади чи місцевого самоврядування та національними чи іноземними інвесторами для здійснення господарської діяльності.

2. «Земля як об'єкт інвестиційного розвитку» як земельно-правова категорія, характеризується такими істотними ознаками: а) верхній шар земної кори, який за своїми природними та антропогенними чинниками як головний засіб виробництва чи просторовий операційний базис може бути використаний для залученні інвестицій у здійснення господарської діяльності інвесторами; б) визначена Стратегічними планами економічного розвитку територія, на якій передбачається інвестиційний розвиток; в) визначена відповідно до затвердженого Генерального плану чи іншої містобудівної документації, або ж іншої планувальної документації територія, яка має бути освоєна інвесторами за її функціональним призначенням; г) забезпечена планами земельно-господарського устрою територія, на якій передбачається використання земельних ділянок за їх функціональним призначенням з додержанням вимог зонінгу.

3. «Земельна ділянка як об'єкт інвестиційного розвитку» характеризується такими істотними ознаками: а) визначена на запланованій містобудівною та іншою документацією у межах території інвестиційного розвитку земельна ділянка; б) вибрана і сформована як самостійний об'єкт права частина земної поверхні з відповідними межами, індивідуальним

кадастровим номером, конфігурацією, функціональним використанням, законодавчими та іншими обмеженнями; в) обрана для інвестування земельна ділянка відповідно до укладеного інвестиційного договору.

4. Оскільки закріплений у земельному законодавстві принцип поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням створює організаційно-правові та інші перешкоди для оперативного залучення інвестицій у освоєння земельних ділянок, то в сучасних умовах правове та інституційно-функціональне регулювання суспільних відносин у сфері використання землі як об'єкта інвестиційного розвитку має здійснюватися на основі принципу планування територій на основі планів зонування та земельно-господарського устрою територій.

5. Суб'єктами права на використання земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку можуть бути лише ті національні чи іноземні фізичні чи юридичні особи незалежно від форм власності, які на основі власного волевиявлення відповідно до укладеного інвестиційного договору або ж передбачених законом інших правових форм набувають у власність чи користування земельні ділянки для здійснення господарської діяльності.

6. Земля, як об'єкт інвестиційного розвитку може використовуватися інвесторами на різних правових титулах, серед яких найбільш прийнятними для залучення національних та іноземних інвестицій вбачається право власності на земельні ділянки, а також право на оренду землі.

7. З огляду на те, що існуюча система і структура органів державної влади не дозволяє забезпечити узгодженість дій і рішень різних міжгалузевих і галузевих центральних органів виконавчої влади, координації дій місцевих органів державної влади та органів самоврядування щодо прийнятих рішень у сфері залучення інвестицій в частині здійснення інвесторами прав на землю, вбачається за доцільне запровадити принцип децентралізованого підходу до вирішення питань залучення інвестицій і забезпечення інвесторам

можливості набуття і реалізації прав на земельні ділянки для їх інвестиційного освоєння.

РОЗДІЛ 3

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЛІ НА ТЕРИТОРІЯХ З ОСОБЛИВИМИ УМОВАМИ ЗДІЙСНЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

3.1 Правовий режим землі на територіях вільних економічних зон та пріоритетного інвестиційного розвитку

Забезпечення конкурентоспроможності української економіки на світових ринках в умовах участі України у СОТ, а також асоційованого членства у ЄС зумовлює до необхідності створення сприятливих організаційно-правових та інших умов здійснення інвестиційної діяльності, включаючи створення територій з особливими умовами господарської діяльності у вигляді вільних економічних зон чи територій пріоритетного інвестиційного розвитку подібно до того, як це практикується у різних країнах світу з розвинутою ринковою економікою.

Створення і функціонування вільних економічних зон чи територій пріоритетного інвестиційного розвитку, як підтверджує досвід зарубіжних держав, дозволяє вирішувати значне коло питань економічного, соціального, демографічного, екологічного та іншого характеру шляхом запровадження сприятливих податкових, митних, фінансових, управлінських, правових, земельних та інших преференцій, які гарантуються та надаються інвесторам для здійснення господарської діяльності. За різними джерелами у світі нараховується близько 2000 вільних економічних зон.

Порівняно з іншими державами в Україні створення і функціонування вільних економічних зон і територій пріоритетного розвитку, з причин передусім суб'єктивного характеру, відбувалось, але не дало позитивних результатів і суттєво не вплинуло на стан української економіки, не

дивлячись на значну кількість прийнятих законів, Указів Президента України, Постанов КМ України та інших нормативно-правових актів в період з 1992 року до 2000 року.

Закон України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» від 13 жовтня 1992 року визначив стратегію формування таких зон в Україні. Розроблена і затверджена Кабінетом Міністрів України Концепція створення спеціальних (вільних) економічних зон в Україні від 14 березня 1994 року № 167, на підставі якої були спочатку прийняті Постанова Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо створення та функціонування спеціальних (вільних) економічних зон і територій з спеціальним режимом інвестиційної діяльності» від 24 вересня 1999 року, а також Указу Президента України [226], та відповідні Закони України про окремі вільні економічні зони [55], залишились не виконаними і не досягли бажаного ефекту, хоч їх норми і були спрямовані, в першу чергу, на забезпечення особливого режиму інвестиційної діяльності на окремих територіях з метою впровадження в деяких регіонах країни сприятливих умов для інвесторів. На початку 2000-х років в Україні було сформовано 11 спеціальних економічних зон (СЕЗ) і територій пріоритетного розвитку (ТПР). Їх основною метою був розвиток виробничих і депресивних регіонів України. Проте своєї мети СЕЗ і ТПР не досягли: вони були переважно так звані «податковими гаванями» всередині країни. У зв'язку з цим у 2005 році уряд ухвалив рішення ліквідувати СЕЗ і ТПР на території України.

Важливо зазначити, що Міністерство економічного розвитку і торгівлі України не виключає повернення України до практики формування вільних економічних зон, особливо в прикордонних регіонах, як інструменту розвитку окремих територій у розрізі залучення інвестицій, створення виробництв і підвищення зайнятості населення [19].

Хоч процес створення вільних економічних зон у в Україні і заморожений, це не означає, що за чинним законодавством України створення таких зон забороняється. Тому Уряд України розглядає можливості щодо відновлення функціонування вільних економічних зон в нових економічних, державно-правових умовах.

З огляду на те, що територія України є привабливою для залучення національних та іноземних інвестицій, визначення правового режиму земель на території вільних економічних зон і територій пріоритетного інвестиційного розвитку залишається актуальним, оскільки земельно-правові аспекти залучення інвестицій у такі зони у прийнятих раніше законах та інших підзаконних актах не знайшли свого нормативного врегулювання.

В правовій науці розглядалися різні аспекти правового режиму вільних економічних зон, однак земельно-правовим проблемам у науці земельного права України не приділялось належної уваги, за виключенням декількох наукових публікацій В. В. Носіка, у яких була зроблена спроба проаналізувати у контексті прийнятих законів про вільні економічні зони об'єктно-суб'єктний склад та зміст земельних правовідносин, правові форми використання земельних ділянок, інституційно-функціональне забезпечення використання земель у межах вільних економічних зон та інших інвестиційних територій [147].

Враховуючи, що створення і функціонування вільних економічних зон може бути відновлено в Україні, вбачається за доцільне розглянути теоретичні аспекти правового режиму земель в частині визначення оптимальних юридичних моделей здійснення прав на земельні ділянки у межах таких зон.

Відновлення роботи вільних економічних зон має відбуватися на нових засадах, включаючи юридичне визначення таких понять, як «вільні економічні зони», та «території пріоритетного інвестиційного розвитку».

Поняття вільної економічної зони було закріплено у Законі України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон». За названим законом, і спеціальна (вільна) економічна зона – це частина території України, на якій встановлюються і діють спеціальний правовий режим економічної діяльності та порядок застосування і дії законодавства України. У ГК України (ч. 1 ст. 401) вільна економічна зона визначається як частина території України, на якій встановлено спеціальний правовий режим господарської діяльності, особливий порядок застосування та дії законодавства України, включаючи й можливість запровадження пільгових митних, податкових, валютно-фінансових та інших умов підприємництва вітчизняних та іноземних інвесторів.

Оскільки таке визначення не охоплює всіх істотних ознак вільної економічної зони як юридичної категорії, у правовій науці були зроблені спроби дати доктринальне його формулювання. Так, О. В. Буткевич окреслює вільну економічну зону як законодавчо визначену частину території держави, на якій спеціальним внутрішнім законодавством на певний строк для певних суб'єктів встановлюється спеціальний пільговий правовий режим господарської діяльності і створюються спеціальні органи управління з метою залучення інвестицій для досягнення законодавчо встановлених економічних, соціальних та науково-технічних завдань [18, с. 44]. Погоджуючись в цілому з таким визначенням зазначимо, що у ньому нічого не сказано про використання землі для здійснення господарської діяльності на території таких зон.

За визначенням М. М. Богуславського, «під вільними економічними зонами в міжнародній практиці розуміються відокремлені території держав, на яких для вирішення конкретних економічних і інших завдань створюються особливі сприятливі умови для діяльності іноземних підприємств» [13, с. 248].

Б. М. Смітєнко вважає, що «під вільною (спеціальною) економічною зоною розуміється частина території (економічного простору) держави з особливим, пільговим режимом господарської, зовнішньоторговельної, інвестиційної діяльності» [127, с. 262].

Як бачимо, у наведених визначеннях автори обмежуються лише територіальною ознакою вільної економічної зони без врахування того, що для функціонування таких зон мають бути відведені земельні ділянки.

Якщо створення спеціальних (вільних) економічних зон базується на положеннях Закону України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон», то визнання певної території України територією пріоритетного розвитку взагалі не базується на чітко визначених критеріях. Більше того, взагалі не існує законодавчого акту, що регламентує спеціальний режим підприємницької діяльності на територіях пріоритетного розвитку [135, с. 642]. Проте, аналізуючи чинне законодавство, у правовій літературі зроблені спроби визначити поняття «території пріоритетного розвитку» як території в межах міста, району, на якій склалися несприятливі соціально-економічні та екологічні умови, незадовільний стан зайнятості населення і на якій запроваджується спеціальний режим інвестиційної діяльності з метою створення умов для залучення інвестицій у пріоритетні види економічної діяльності, створення нових робочих місць, сприяння соціально-економічному розвитку території [76; 75]. Водночас у Державній програмі розвитку в Україні спеціальних (вільних) економічних зон і територій із спеціальним режимом інвестиційної діяльності на період до 2010 року [176, с. 49] були передбачені дещо інші характеристики відбору територій, яким передбачається надання статусу територій пріоритетного розвитку: 1) спеціалізація в одній або декількох сферах народного господарства; 2) високий рівень безробіття у порівнянні з середньостатистичним коефіцієнтом в державі; 3) можливість забезпечення подальшого розвитку регіону за рахунок реструктуризації

економіки; 4) наявність наукового та науково-технічного потенціалу; 5) необхідність подолання наслідків техногенної або екологічної катастрофи. Як бачимо, у законодавстві не були закріплені чіткі та однозначні критерії віднесення тієї чи іншої території до територій пріоритетного розвитку.

Незважаючи на наявність законодавчих та доктринальних визначень поняття вільних економічних зон та територій пріоритетного розвитку, їх відповідної характеристики, у них не закріплюються ознаки щодо використання землі для формування і функціонування таких зон і територій. Водночас чинний ЗК України не визначає правовий режим земель вільних економічних зон та територій пріоритетного інвестиційного розвитку.

Виходячи з науково-теоретичного аналізу норм прийнятого в Україні законодавства з питань розвитку вільних економічних зон та територій пріоритетного інвестиційного розвитку можна визначити два можливих підходи створення вільних економічних зон та територій пріоритетного розвитку: 1) територіальний підхід – дані території функціонують як конкретно визначені земельні ділянки, на які поширюється відповідний правовий режим; 2) режимний підхід – запровадження особливого інвестиційного режиму з наданням відповідних соціально-економічних пільг. В залежності від того, який з підходів буде реалізований на практиці, має визначатись і правовий режим земель у межах цих територій.

Оскільки у чинному земельному законодавстві нічого не сказано про особливості набуття і реалізації прав на земельні ділянки у вільних економічних зонах і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку, то можна передбачити, що набуття та реалізація суб'єктивних прав на земельні ділянки у вільних економічних зонах має здійснюватися, в першу чергу, на основі норм Конституції України, діючого земельного законодавства, інших галузей права з обов'язковим застосуванням норм спеціального законодавства, щодо територій зі спеціальним інвестиційним режимом господарської та іншої діяльності.

Виходячи з цього, відповідно до норм Основного Закону країни, зокрема ст. 13 та 14, землі на територіях вільних економічних зон (як і будь-якого іншого призначення) є об'єктами права власності українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування у межах, визначених Конституцією України. Водночас за ст. 14 Основного закону держави громадяни, юридичні особи набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Виходячи з цього, не виключається можливість прийняття спеціального закону щодо використання земель на територіях з особливими умовами інвестиційної діяльності, або ж закону про режим інвестиційної діяльності на територіях з особливим режимом інвестування у реалізацію тих чи інших проектів.

На території вільної економічної зони органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють права власника на землю в межах повноважень, передбачених Конституцією, Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [65] та Законом України «Про місцеві державні адміністрації» [66], а також законами про вільні економічні зони в разі їх прийняття, як це було зроблено в Україні. Враховуючи зміни в земельному законодавстві в частині розмежування земель державної і комунальної власності, право розпорядження вказаними землями у межах вільної економічної зони за межами населених пунктів має належати відповідним органами державної влади, у межах населених пунктів – міським, сільським та селищним радам.

Враховуючи те, що вільні економічні зони мають особливий правовий режим інвестиційної діяльності, який передбачає можливість створення органів господарського управління такими зонами, постає питання щодо можливості передачі окремих повноважень з розпорядження землею у межах таких зон органам управління такими територіями подібно до того, як це

зроблено у законі України «Про індустріальні парки» [62] стосовно керуючих компаній цих парків.

Науковий аналіз прийнятих раніше законів про вільні економічні зони показує, що у них були закріплені норми щодо повноважень органів господарського управління вирішувати земельно-правові питання. Так, наприклад, у ст. 6 Закону України «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області» [76] було передбачено, що органи місцевого самоврядування наділяються можливістю передачі (делегування) власних повноважень щодо використання земель для реалізації інвестиційних проектів органам господарського розвитку як спеціальним юридичним особам у відповідній вільній економічній зоні. Однак порядок та механізм такої передачі земель у чинному законодавстві не передбачений.

У цьому зв'язку вбачається такі можливі способи вирішення питання щодо делегування повноважень розпорядження землею у вільних економічних зонах: 1) земельна ділянка надається органу господарського розвитку на праві користування на строк функціонування конкретної вільної економічної зони або на умовах короткострокової чи довгострокової оренди; 2) уповноважені органи (органи державної влади або органи місцевого самоврядування) на умовах контракту надають органу господарського розвитку землі вільної економічної зони в оперативне управління, які, в свою чергу, на підставі делегованих повноважень можуть передавати дані земельні ділянки в оренду суб'єктам підприємницької діяльності.

Кожен з названих варіантів є допустимим з точки зору українського законодавства, водночас впровадження їх має певні організаційно-правові особливості, які доцільно врахувати при вирішенні земельно-правових питань у процесі відновлення вільних економічних зон.

Зокрема, щодо першого варіанту, то його реалізація потребує внесення змін до закону України «Про оренду землі» [67], оскільки надання права

розпорядження землею органу господарського управління вільною економічною зоною передбачає появу ще одного суб'єкта, який має бути уповноваженим від імені власника землі, надавати в суборенду земельні ділянки учасникам інвестиційної діяльності на території вільної економічної зони. Вбачається, що в такому разі прийняття органом господарського розвитку першої моделі регулювання земельних відносин у спеціальній (вільній) економічній зоні, інвестиційні проекти стануть менш рентабельними та привабливими як для іноземних, так і для вітчизняних суб'єктів підприємницької діяльності, оскільки зазначена процедура відведення земельної ділянки у користування займатиме тривалий період часу, що призведе до уповільнення обороту капіталу, а також призведе до значної кількості зайвих правових дій (вилучення, викуп, відшкодування шкоди, узгодження місця розташування).

У другому випадку можливо уникнути переховані «зволікання» шляхом передачі земельної ділянки органу господарського розвитку на праві оперативного управління з делегуванням цьому органу прав щодо надання земельних ділянок в оренду. Застосовуючи такий підхід, використовуватиметься спрощена процедура надання в оренду та відведення земельних ділянок, пришвидшується оборот коштів суб'єктів підприємницької діяльності, здійснюється економія часу.

На наш погляд, право оперативного управління має набути більш широкого застосування не лише на окрему взятую земельну ділянку, а й на всі землі спеціальної (вільної) економічної зони, які передані органам господарського розвитку. При цьому право оперативного управління та право постійного (тимчасового) землекористування не являються взаємовиключними категоріями і певним чином відрізняються. Суть права оперативного управління полягає в тому, що на основі укладеної угоди орган державної влади делегує органу господарського розвитку вільної економічної зони повноваження щодо надання земельних ділянок в оренду суб'єктам

інвестиційних проєктів, що спрощує і прискорює процедуру оформлення прав на земельні ділянки та суттєво скорочує строк освоєння даних земель [147, с. 94]. Фактично, право оперативного управління надає органу господарського розвитку необмежені можливості щодо розпорядження земельними ділянками шляхом оренди, визначаючи умови оренди, причини розірвання договорів оренди та здійснювати контроль за освоєнням земель інвесторами. Виключенням може бути повноваження щодо регулювання земельних відносин на території вільної економічної зони органом господарського розвитку, оскільки даним повноваження наділені лише відповідні органи державної влади чи місцевого самоврядування, як це передбачено, зокрема, в п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [65]. Виходячи з цього, передача земельної ділянки в оперативне управління органу господарського розвитку виявляється не обов'язком органу державної влади, а тільки правом, що може бути використане без будь-якого примусу.

Порівняно з правовим режимом вільних економічних зон, у чинному законодавстві також не закріплено положень щодо делегування повноважень органам господарського розвитку на територіях пріоритетного інвестиційного розвитку. Тому розпорядження землями на таких територіях у межах населених пунктів здійснюють органи державної влади, за межами міст, селищ, сіл органи місцевого самоврядування в порядку та спосіб, передбачений земельним законодавством [147, с. 95].

В структурі земельних правовідносин у вільних економічних зонах особливе місце займають такі суб'єкти, як юридичні чи фізичні особи – підприємці, які мають здійснювати інвестиційну діяльність на території таких зон. Науковий аналіз прийнятих законів з питань створення та функціонування вільних економічних зон в Україні показує, що законом можуть бути встановлені додаткові вимоги щодо визнання тієї чи іншої фізичної чи юридичної особи суб'єктом здійснення права на земельні ділянки

на території таких зон. Так, наприклад, у ст. 9 Закону України «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області» [76] було закріплено, що суб'єкт підприємницької діяльності може отримати відповідні земельні ділянки у спеціальних (вільних) економічних зонах і територіях пріоритетного розвитку за певних умов: 1) наявність дозволу ради з питань спеціальних економічних зон та спеціального режиму інвестиційної діяльності на здійснення підприємницької діяльності на даній території; 2) наявність свідоцтва про схвалення інвестиційного проекту зазначеною радою; 3) наявність укладеного договору оренди земельної ділянки з органом господарського розвитку вільної економічної зони. Водночас законом України щодо вільної економічної зони у Закарпатській області було передбачено, що на території спеціальної економічної зони «Закарпаття» можуть бути надані земельні ділянки для розміщення підприємств, які здійснюють операції з обслуговування транзитних вантажів, їх зберігання, доробки, сортування, пакування, надання транспортно-агентських та експедиторських послуг, торгівлі, а також підприємств, які застосовують новітні технології з метою виробництва товарів для експорту та поставок на внутрішній ринок, для спорудження об'єктів виробничої та невиробничої інфраструктури. При цьому, дані земельні ділянки на території спеціальної економічної зони «Закарпаття» не могли бути отримані у користування задля ведення заборонених видів діяльності (створення казино, інших гральних домів (місць) та гральний бізнес) суб'єктами підприємництва.

У чинному земельному законодавстві України не визначені правові форми використання землі у вільних економічних зонах і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку. Тому у разі створення вільної економічної зони питання щодо набуття і реалізації прав на земельні ділянки мають вирішуватися у загальному порядку, передбаченому чинним земельним законодавством, що не можна вважати ефективним способом

залучення інвестицій є розвиток таких зон і економіки України в цілому. Виходячи з цього, в сучасних умовах здійснення інвесторами прав на земельні ділянки на території вільних економічних зон передбачає додержання основних вимог чинного ЗК України та інших законів щодо правового режиму земель тих чи інших категорій, як то: 1) обов'язкове визначення цільового призначення земель; 2) розробка і затвердження проекту відведення земельної ділянки; 3) платний характер використання землі; 4) законність використання земельних ділянок.

Резюмуючи викладене у цьому підрозділі роботи можна констатувати, що не дивлячись на законодавчий вакуум у визначенні правового режиму земель вільних економічних зон і територій пріоритетного розвитку, об'єктивно виникає потреба у законодавчому закріпленні правового режиму територій із спеціальним режимом здійснення інвестиційної діяльності, який має включати в себе також і визначення правового режиму земель і земельних ділянок, які можуть бути використані для залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій.

Оскільки у чинному земельному і інвестиційному законодавстві не врегульовані питання щодо правового режиму спеціальних (вільних) економічних зон і територій пріоритетного інвестиційного розвитку, то вбачається за доцільне розробити і прийняти закон щодо особливостей використання і охорони земель у межах вільних економічних зон, а також здійснення інвесторами суб'єктивних прав на земельні ділянки на території таких зон і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку.

З огляду на особливості об'єктно-суб'єктного складу у земельних правовідносинах на території спеціальних (вільних) економічних зон вбачається за доцільне у чинному земельному законодавстві закріпити можливість делегування органам господарчого управління вільними економічними зонами права оперативного управління земельними ділянками на території таких зон, що дозволить прискорити доступ інвесторів до

освоєння земельних ділянок і вирішення багатьох питань економічного, соціального та іншого характеру.

3.2 Особливості правового режиму землі індустріальних парків

Подолання негативних наслідків світової фінансової кризи для економіки України значною мірою залежатиме від того, як у державі будуть визначені організаційно-правові механізми залучення національних та іноземних інвестицій у сфері використання земель для розвитку базових галузей промисловості. В нинішніх економічних умовах України найбільш привабливим чинником для інвесторів, особливо іноземних, є земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти тих чи інших галузей промисловості, а також вільні від забудови земельні ділянки несільськогосподарського призначення, які можуть бути використані для будівництва нових промислових об'єктів, створення промислових зон, організації і розвитку індустріальних парків. Другим, не менш важливим критерієм для національних та іноземних інвесторів, є наявність стабільної, ефективної нормативно-правової бази, яка б забезпечувала прозорість, демократичність, законність, простоту, швидкість доступу відповідних суб'єктів до набуття прав на земельні ділянки для промислових потреб [182].

Сучасний соціальний та економічний розвиток країни вимагає створення конкурентоспроможних умов та відповідної інфраструктури для задоволення потреб населення в споживчих товарах високої якості, а підприємств в сучасних високотехнологічних та ефективних засобах виробництва. Лише існування інноваційної економіки, поєднаної із залученням інвестицій здатні задовольнити зазначені потреби, адже саме інноваційність та залучення коштів інвесторів є визначальною ознакою функціонування усієї господарюючої системи. Тобто, держава має правильно

обрати напрям своєї діяльності для розвитку економіки України. На нашу думку, інститут індустріальних парків є найбільш вдалим веденням інноваційної політики та ефективним способом привернути увагу інвесторів.

Індустріальні парки створюються як в економічно розвинутих країнах, так і в країнах, що розвиваються. Існує значний позитивний досвід, за якого вони стають вагомим чинником залучення до регіонів потужних інвесторів, передових технологій, завдяки чому створюються нові робочі місця, забезпечуються сприятливі умови розвитку промислових підприємств, економічний розвиток та підвищення конкурентоспроможності території, збільшення надходжень до місцевих бюджетів, розвиток та оновлення виробничої інфраструктури.

Україна протягом тривалого часу здійснювала пошук оптимальної моделі розвитку вітчизняної економіки, націленої, з одного боку, на зростання виробництва, з іншого – на самодостатній розвиток регіонів і створення робочих місць. З-поміж численних пріоритетів наразі найактивніше запроваджується програма створення в Україні індустріальних парків. Раніше цю модель уже прагнули запровадити, але до дій справа не дійшла. Нового імпульсу додав ухвалений Закон «Про індустріальні парки» [62] (далі – Закон), який визначив правові та організаційні засади їх створення і функціонування. Як свідчить світова практика, інвестування на території індустріальних парків є найприйнятнішою для інвестора формою ведення бізнесу. Україна має всі можливості для їх розвитку. Парки здатні радикально підвищити інвестиційну привабливість України і протягом трьох-чотирьох років залучити в нашу економіку близько 8 мільярдів доларів США, а отже, здійснити промислову модернізацію країни та відновити конкурентоспроможність національного товаровиробника на ринку глобальних інвестицій. На такі проекти покладаються великі надії через залучення в регіони потужних інвесторів та впровадження передових

технологій, що, в свою чергу, сприятиме створенню нових робочих місць (до 300 тис.) і значному збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів [22].

Досить довго, порівняно з іншими економічно розвинутими країнами, в Україні не було єдиного нормативного акту, який би регулював створення індустріальних парків та визначав поняття «землі індустріального парку». Тому індустріальні парки на території України створювалися на основі світового досвіду розвинених країн.

Саме поняття індустріального парку вперше з'явилося у 1896 році, коли англійський фінансист Ернест Тера Хоолі придбав земельну ділянку вздовж Манчестерського морського каналу (Траффорд парк). Спочатку Ернест планував розвиток житлової та розважальної нерухомості на ділянці, але надалі проект був переглянутий у бік промислового призначення. У 1910 році саме тут Генрі Форд відкрив свій перший європейський автомобільний завод, а у 1930 році парк налічував вже більше 300 резидентів. Даний проект виявився настільки успішним, що вже до 1960 року в Європі налічувалося більше 150 індустріальних парків.

Нині індустріальні та технологічні парки як комплекси, що поєднують складські, виробничі, офісні та соціально-побутові приміщення, досить популярні й поширені у світі. Так, наприклад, у Німеччині функціонує понад 200 технопарків, в США – понад 400, а в останні десятиліття такі парки активно розвивалися у країнах Азіатського регіону, Східної Європи та країнах Балтії [141].

Досвід країн Східної Європи, зокрема Угорщини, Словенії, Чехії, свідчить, що створення індустріальних (промислових) парків є одним із перспективних шляхів залучення інвестицій, зокрема іноземних, в економічний розвиток регіонів, передусім економічно відсталих. При цьому законодавство згаданих зарубіжних країн стимулює залучення інвестицій в освоєння земельних ділянок для створення індустріальних парків [25, с. 213].

Так, Угорщина має значний досвід в організації індустріальних парків. У 2004 році їх налічувалося вже 165. Вони створюються за допомогою держави, користуються значними пільгами, мають прями виробничі зв'язки з науково-дослідними центрами й університетами, залучають інвестиції на основі розвитку інноваційного виробництва, забезпечують інвесторів консультаційними, інформаційними та управлінськими послугами. З 50-ти найбільших транснаціональних корпорацій, які вкладають капітал в економіку Угорщини, 39 мають виробництво в індустріальних парках. Серед них такі відомі корпорації як Suzuki, Opel, Nokia, Audi, Michelin, General Electric, Electrolux, Philips, Fletronix, ABB, TDK та ін. [247].

У Чехії функціонує вісім вільних митних зон, в які безмитно і без стягування ПДВ ввозяться компоненти і матеріали з метою переробки. Для організації індустріальних зон тільки у 1999–2000 роках з урядових фондів на розвиток виробничої інфраструктури було витрачено 550 млн крон [247, с. 10]. Сьогодні таких зон уже близько 90. При впровадженні нових інвестиційних проектів в них надаються податкові канікули з податку на прибуток на термін до 10 років. При інвестуванні в діючі підприємства, перш за все з метою їх модернізації, реалізується право на часткове звільнення від корпоративного податку на той самий строк [247].

По даним на квітень 2014 року перші п'ять індустріальних парків вже внесені до реєстру індустріальних парків, витяги з останніх вручені мерам міст – Львова, Долини Івано-Франківської області, Славути Хмельницької області, Коростеня Житомирської області та Кременчука Полтавської області [188].

Слід зазначити, що в аграрно-правовій літературі питання правового режиму земель на території індустріальних парків донедавна було недослідженим. Перша спроба дослідити правовий режим земель індустріальних парків була зроблена Н. Ю. Гальчинською в дисертації «Правовий режим земель промислових зон в Україні», яка розглянула

земельно-правові питання індустріальних парків ще на тому етапі, коли Закон про індустріальні парки лише розроблявся.

«Індустріальний парк» – це концептуально розроблена зона (область), розташована на «юридично оформленій землі» (земельній ділянці з правами користування нею, оформленими належним чином), з високою концентрацією інфраструктури, що містить окрім промислових будівель – зелені зони, комерційні і адміністративні будівлі і складські приміщення. Як правило, там зосереджені в основному «легкі» галузі і компанії, основна діяльність яких пов'язана з наданням послуг. У деяких розвинених країнах ставляться акценти на інтеграції промислових парків з іншими частинами міста, житловими районами, торговими центрами, школами, університетами або зонами дозвілля. Іншою важливою особливістю є високий динамізм розвитку – право підприємця безперервно входити і виходити. Зазвичай є один керуючий суб'єкт парку, державний або приватний, який надає виробникам деякі послуги (бухгалтерський облік, маркетинг, консультування тощо), і пропонує земельні ділянки в оренду чи на продаж. Індустріальний парк, як правило, не спеціалізуються тільки в залученні великих компаній, але виділяє деякі ділянки землі для малих і середніх підприємств. За цією стратегією управління намагаються зменшити ризик економічних проблем, пов'язаних з доглядом деяких великих компаній. Іноді керуюча компанія також забезпечує підтримку поширення інновацій, сприяє прикладним дослідженням або допомагає в збільшенні експорту. З урахуванням структури промислових підприємств може бути застосована також модель галузевого промислового парку, який спеціалізується на певному типі промисловості (наприклад, автомобільної), але також має місце модель індустріального парку, який намагається зменшити надмірну залежність тільки від одного сектору економіки на користь диверсифікації свого портфеля підприємства, що ведуть бізнес у різних галузях економіки.

Що ж стосується безпосередньо законодавства України, то донедавна єдиним актом, який започаткував створення індустріальних парків була «Концепція створення індустріальних (промислових) парків», затверджена Кабінетом Міністрів України [193]. 22 березня 2012 року Верховна Рада України розглянула та ухвалила в другому читанні і в цілому законопроект «Про індустріальні парки», який визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустріальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

У вищезазначеному Законі зазначається, що індустріальний (промисловий) парк - визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері промислового виробництва, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку. Територія, відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси [72]. З погляду земельного права територія – це індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка. Для розвитку індустріальних парків досить важливим є вирішення земельних питань.

Відповідно до Закону, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна

належати до земель промисловості, бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією, площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

Як і у інших країнах, в Україні може бути створено два види індустріальних парків – типу «грінфілд» – передбачає відведення вільних від забудови земельних ділянок для промислових потреб, та типу «браунфілд» – передбачають оренду/купівлю учасниками парку земельної ділянки вже побудованих споруд (виробничих, адміністративних) та інфраструктури.

До суб'єктного складу індустріальних парків, відповідно до законодавства, належать ініціатори створення індустріального парку, керуюча компанія та учасники індустріального парку. Ініціатор створення індустріального парку – орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа – власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку. Керуюча компанія індустріального парку – створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Будь-яких кваліфікаційних вимог для керуючої компанії Закон не встановлює, тобто це цілком може бути пов'язана з ініціатором особа, або ж особа, спеціально створена ним під формат конкретного індустріального парку [164].

Управління індустріальним парком здійснює керуюча компанія, яка набула право оренди на землі індустріального парку та передає у суборенду з правом їх забудови учасникам індустріального парку.

Завдання керуючої компанії відповідно до законодавства країн Східної Європи полягає у підготовці та плануванні території, облаштуванні всієї інфраструктури, забезпечення ефективного управління, тобто залучення інвесторів в освоєння конкретної території відповідно до концепції створення індустріального парку.

Учасниками індустріального парку є суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, зареєстровані на адміністративно-територіальній одиниці України, в межах якої розташований індустріальний парк, які уклали з керуючою компанією договір на здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та набули право на земельну ділянку в межах індустріального парку.

Рішення про створення індустріального парку є підставою для укладення договору про створення та функціонування індустріального парку між ініціатором створення та керуючою компанією індустріального парку.

Господарська діяльність учасників індустріального парку здійснюється на основі договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією та відповідним суб'єктом господарювання [124, с. 6].

Об'єктами господарювання (здійснення суб'єктивних прав інвесторів) щодо створення і розвитку індустріальних парків є земельні ділянки на землях промисловості, що знаходяться в державній, комунальній чи приватній власності. Вибір земельних ділянок для індустріальних парків включає в себе певні умови, щодо того, яка повинна бути земельна ділянка та її площа.

Законом України «Про індустріальні парки» чітко передбачено, що площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок

повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів, ділянка має належати до земель промисловості, а також має бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією. Також Законом встановлюється, що строк використання земельної ділянки у межах індустріального парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку, використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

Законодавець виходив з того, що при створенні індустріального парку, територія на якій він розташований повинна приносити прибуток та вигоду для міста у продовж тривалого часу. Це дає можливість виключити короткострокову участь учасника в індустріальному парку. Економісти вказують на те, що 30 років це як раз той термін протягом якого досягається позитивний розвиток територій.

Даний Закон створює передумови для залучення інвестицій, але, все ж таки, є деякі недоліки і неузгодженості з іншими законодавчими актами. Так, наприклад, ч. 2 ст. 32 Закону, встановлює, що в разі відчуження земельної ділянки у власність учасника розташовані на ній об'єкти інфраструктури не передаються у власність учасника, якщо інше не передбачено договором про створення та функціонування індустріального парку. Водночас ч. 1 ст. 377 Цивільного кодексу України, ч. 1 та 2 ст. 120 Земельного кодексу України встановлюють, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Виходячи з вищевикладеного, у разі відчуження об'єкта інфраструктури, якщо ця будівля або споруда розміщена на земельній ділянці, що була відчужена

раніше іншій особі, до набувача переходить право власності/право користування на земельну ділянку індустриального парку, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були в попереднього землекористувача [124, с. 8].

Також існує можливість використання індустриальних парків із застосуванням корупційних схем для незаконного отримання великих обсягів державної допомоги (цільового фінансування) на безповоротній основі тощо, передбачених законодавством України, оскільки в Законі не передбачено обов'язок учасників індустриального парку оприлюднювати дані щодо обсягу отриманої допомоги чи економічної діяльності [124, с. 8].

Підсумовуючи викладене у цьому підрозділі роботи можна стверджувати, що з прийняттям закону України «Про індустриальні парки» в Україні відкриваються реальні можливості для залучення інвестицій на таких правових засадах, які є сьогодні у країнах ЄС, і які забезпечують керуючим компаніям, учасникам індустриальних парків право вільного доступу до інвестиційно привабливих територій і освоєння земельних ділянок для промислової та поєднаної з ним іншої діяльності.

Водночас закон «Про індустриальні парки» потребує удосконалення в частині створення законодавчих гарантій і можливості набуття і реалізації учасниками індустриальних парків права власності на земельні ділянки, оскільки закріплена у законі юридична конструкція передачі керуючій компанії в оренду земельної ділянки для індустриального парку з наступною передачею таких ділянок в суборенду є юридично складною, довготривалою у часі і не створює інвестору умов для швидкого доступу до набуття права на земельну ділянку та її освоєння.

3.3 Особливості правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в умовах здійснення державно-приватного партнерства

Залучення інвестицій потребує вирішення питань, пов'язаних із використанням земельних ділянок в господарській діяльності інвесторів. В умовах інтеграції України до права ЄС особливої актуальності набувають земельно-правові питання в умовах здійснення публічно-приватного партнерства (далі – ППП).

Термін «публічно-приватне партнерство» застосовується з початку 90-х років ХХ ст. Поняття «Public Private Partnership» у вітчизняній літературі часто перекладається як «державно-приватне партнерство», «приватно-державне партнерство», «публічно-приватне партнерство». Найбільш близьким до відображення змісту концепції уявляється поняття «публічно-приватне партнерство», до того ж воно найбільш точно відтворює її сутність відносин, оскільки в якості публічного партнера в закордонній практиці часто виступають не лише органи державної влади, але й органи місцевого самоврядування, потужні громадські організації та благодійні фонди. Проте у працях українських і російських науковців найчастіше використовується поняття «державно-приватне партнерство» (далі – ДПП) як таке, що більш однозначно сприймається нашою громадськістю [36, с. 7].

Останнім часом прослідковується позитивна тенденція серед вітчизняних науковців дослідити та вивчити питання публічно-приватного партнерства. В теоретичному аспекті немає єдиного підходу до визначення поняття ППП.

М. М. Бахуринська розглядає державно-приватне партнерство як юридично оформлене на визначений строк співробітництво між державою або територіальною громадою в особі відповідних державних органів та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) та суб'єктами підприємницької діяльності, крім державних та комунальних підприємств,

або фізичними особами-підприємцями (приватними партнерами), що здійснюються на основі договору щодо об'єктів, що знаходяться в сфері публічного інтересу та контролю на основі розподілів ризиків між партнерами [9, с. 54–55].

За визначенням В. Г. Варнавського, державно-приватне партнерство – це інституційний та організаційний альянс між державою і бізнесом з метою реалізації національних і міжнародних, масштабних та локальних, але завжди суспільно значущих проектів у широкому спектрі сфер діяльності: від розвитку стратегічно важливих галузей промисловості і науково-дослідних конструкторських робіт до забезпечення суспільних послуг [43].

П. І. Шилепницький, проаналізувавши позитивний досвід практики застосування державно-приватного партнерства в світі, характеризує ДПП, як відносини, які виникають між державою в особі уряду, органів державної влади та самоврядування, державних установ, підприємств, організацій, з одного боку, а з другого боку – з приватним сектором в особі суб'єктів господарювання недержавної форми власності, громадськими організаціями, місцевими спільнотами з приводу перерозподілу повноважень щодо створення інфраструктури загального користування, виробництва товарів та надання послуг, які традиційно вважалися монополією держави, в регулюванні між сторонами в зв'язку з цим таких питань: розподіл відповідальностей, ризиків, зобов'язань щодо фінансового забезпечення, проектування, будівництва, утримання, експлуатації, права власності, участь в управлінні та розподілі прибутку, що базується на принципах рівності, відкритості, недискримінації, змагальності, підвищення ефективності та мінімізації ризиків і витрат [232, с. 189].

К. В. Павлюк та С. М. Павлюк розглядають державно-приватне партнерство як суспільно-приватне партнерство, визначаючи його як конструктивне співробітництво держави, суб'єктів підприємницької діяльності і громадянських інститутів в економічній, політичній, соціальній,

гуманітарній та інших сферах суспільної діяльності для реалізації суспільно значущих проектів на засадах пріоритетності інтересів держави, її політичної підтримки, консолідації ресурсів сторін, ефективного розподілу ризиків між ними, рівноправності і прозорості відносин для забезпечення поступального розвитку суспільства [157, с. 16].

С. Д. Данасарова трактує державно-приватне партнерство як домовленість між державною і приватною структурами про спільну реалізацію суспільно-значущих проектів найбільш ефективним способом і по більш низькій вартості, ніж держава зможе здійснювати самостійно [41, с. 8].

Зазначені наукові визначення державно-приватного партнерства деякою мірою знайшли своє відображення в Законі України «Про державно-приватне партнерство» від 01 липня 2010 року № 2404-VI (далі – Закон). Закон встановлює, що державно-приватне партнерство – це співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних органів державної влади та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) і юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, або фізичними особами – підприємцями (приватними партнерами), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому цим Законом та іншими законодавчими актами [53].

В ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначені основні ознаки державно-приватного партнерства: забезпечення вищих техніко-економічних показників ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера; довготривалість відносин (від 5 до 50 років); передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства; внесення приватним партнером інвестицій в об'єкти партнерства із джерел, не заборонених законодавством.

Як справедливо зазначає П. Ф. Кулинич, закріплені в Законі ознаки державно-приватного партнерства та дана форма співробітництва між державою та приватним бізнесом спрямована перш за все на задоволення потреб держави, тобто, публічних інтересів, адже саме держава як публічний партнер в особі відповідних органів влади переслідує мету забезпечення вищих техніко-економічних показників ефективності діяльності, ніж в разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера [122, с. 8].

Земельно-правові відносини, які складаються у сфері державно-приватного партнерства регулюються, крім вищезазначеного Закону, також у постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання державної підтримки здійсненню державно-приватного партнерства» від 17 березня 2011 року № 279 [175], постанові Кабінету Міністрів України «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства» від 11 квітня 2011 року № 384 [172], постанові Кабінету Міністрів України, якою затверджено Порядок проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства від 11 квітня 2011 року № 384 [172].

Прийняття Закону України «Про державно-приватне партнерство» та великої кількості відповідних підзаконних актів демонструє прагнення України до поступового впровадження державно-приватного партнерства.

Питання публічно-приватного партнерства у земельно-правових відносинах в Україні є новим та недослідженим. Натомість відносини у сфері публічно-приватного партнерства вже давно діють у розвинутих країнах, зокрема в країнах Європейського Союзу.

Реформи 90-х років ХХ ст. кардинально змінили підходи до використання земель в Україні, причому вони не мають позитивного результату й сьогодні. У кризовій ситуації та післякризовий період, що переживає наша держава, необхідні нові форми модернізації земельних відносин та сучасні дослідження корпоратизації і взаємодії держави та

бізнесу у процесі розвитку земельних відносин, а також вивчення тенденцій інтеграції у цій сфері [118, с. 62].

Юридична модель взаємодії органів державної влади і місцевого самоврядування з приватними суб'єктами господарської діяльності у сфері використання землі, сільського господарства та природних ресурсів лише починає вибудовуватись. В. В. Носік пояснює це тим, що по-перше, у доктринах земельного, аграрного, екологічного права питання державно-приватного партнерства залишаються не дослідженими; по-друге, закон «Про державно-приватне партнерство» було прийнято без попередніх наукових досліджень і розробок вченими-правниками, а також без широкого обговорення юридичною громадськістю; по-третє, хоч прийнятий закон і є чинним, однак його норми майже не застосовуються у практиці регулювання суспільних відносин, на які він поширюється, зокрема: земельні, природоресурсні, екологічні, майнові, господарські тощо [144, с. 23].

З прийняттям Закону України «Про державно-приватне партнерство» характер земельних правовідносин дещо змінюється, оскільки відбувається перехід від публічних до публічно-приватних земельних відносин. Виникає потреба у створенні такої юридичної моделі використання землі, яка б давала змогу для подальшого залучення інвестицій у соціально-економічний розвиток України. Для цього необхідно створити належні умови набуття інвесторами прав на земельні ділянки на умовах здійснення державно-приватного партнерства.

Запровадження державно-приватного партнерства у механізм правового регулювання суспільних відносин у сфері використання землі та природних ресурсів, сільському господарстві, екології детерміновано об'єктивними і суб'єктивними чинниками: а) демонополізація державної власності на землю та інші природні ресурси; б) перехід від централізованої адміністративно-планової економіки до ринкової економіки і поступового формування бізнес-суспільства; в) зміна суспільної свідомості і

правосвідомості щодо основних форм використання землі, здійснення прав на землю; г) використання землі у різних формах власності; д) закріпленням у Конституції України основоположних засад права власності Українського народу на землю, державної охорони землі як основного національного багатства, забезпечення державою соціальної спрямованості економіки, а також гарантій здійснення прав і свобод людини і громадянина у демократичній, правовій і соціальній державі [144, с. 24].

Об'єктами державно-приватного партнерства, відповідно до Закону, є об'єкти, які перебувають у державній або комунальній власності. Такими об'єктами можуть бути існуючі, створювані або придбані об'єкти, при цьому існуючі об'єкти не підлягають приватизації і перебувають у державній або комунальній власності на весь термін дії договору державно-приватного партнерства. Основним об'єктом у державно-приватному партнерстві виступає земля для отримання якої приватний партнер повинен пройти певну процедуру. У разі прийняття уповноваженим органом рішення про здійснення державно-приватного партнерства проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, інша документація із землеустрою, яка відповідно до законодавства вимагається для надання земельної ділянки в користування, а також документація щодо земельних ділянок, необхідних приватному партнеру для здійснення такого партнерства, розробляються на замовлення державного партнера.

Державний партнер має погодити документацію із землеустрою з відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування у передбаченому законодавством порядку, а у випадках, передбачених законом, – отримати позитивний висновок державної землевпорядної експертизи у порядку, визначеному законом.

В умовах сучасної децентралізації і демократизації державного управління, удосконалення взаємовідносин між суб'єктами публічної влади та приватними особами (фізичними, юридичними), прагнення держави

використовувати різноманітні засоби для оптимізації своєї діяльності і реалізації суспільних інтересів, поряд із традиційним імперативними методами правового регулювання земельних відносин в земельному праві широко використовуються методи договірної характеру [114, с. 26].

Відповідно до законодавства України, державно-приватне партнерство має здійснюватися виключно на договірній основі. Порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства.

Виходячи з того, що для встановлення публічно-приватного партнерства Законом передбачається надання земельної ділянки на основі договору, слід визначити юридичну природу угоди про надання земельної ділянки в межах встановлення публічно-приватного партнерства і шляхом дослідження його цивільно-правової та земельно-правової природи.

За своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не тільки цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення та виконання опосередковане рішеннями органів державної влади і місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні й спеціальні [142, с. 65–66].

Слід зазначити, що питання укладення договору про встановлення публічно-приватного партнерства регулюється нормами цивільного права із врахуванням положень земельного законодавства, де врахована процедура надання земельних ділянок та користування ними.

Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство» в рамках здійснення публічно-приватного партнерства згідно із Законом та іншими законодавчими актами України, можуть укладатися

договори про: концесію, спільну діяльність, розподіл продукції тощо. При цьому вид договору, який укладається в межах публічно-приватного партнерства, визначається органом, що приймає рішення про здійснення державно-приватного партнерства.

Згідно з ч. 1 ст. 8 ЗУ «Про державно-приватне партнерство» у разі, якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства.

Виходячи із змістовно-логічного тлумачення цієї норми та інших закону можна стверджувати, що земельні ділянки також мають визнаватись об'єктами державно-приватного партнерства з такими особливостями їх правового режиму: по-перше, на них є існуючі, відтворювані, придбані об'єкти у тій чи іншій сфері господарської діяльності; по-друге, належати до земель державної чи комунальної власності; по-третє, на таких ділянках передбачається створення об'єктів, визначених договором про державно-приватне партнерство; по-четверте, у надрах таких ділянок є розвідані і призначені до видобування корисні копалини [144, с. 24].

Аналіз ЗК України, Закону України «Про державно-приватне партнерство», інших законів, показує, що застосування цих законів сьогодні є проблематичним, оскільки ЗК України не повністю узгоджується з Законом України «Про державно-приватне партнерство». Більше того, державно-приватне партнерство може бути застосоване лише до земель державної і комунальної власності. Крім цього, в Законі України «Про державно-приватне партнерство» не визначаються правові форми використання земельних ділянок для здійснення державно-приватного партнерства. Тому для врегулювання земельно-правових питань у здійсненні державно-приватного партнерства потрібно користуватися загальними нормами

Конституції України, ЗК України, ЦК України та інших нормативно правових актів, які зможуть допомогти визначити правовий режим тієї чи іншої земельної ділянки для подальшої реалізації державно-приватного партнерства.

Набуття, реалізація і припинення таких суб'єктивних прав на земельні ділянки приватними партнерами має здійснюватися з врахуванням таких законодавчо визначених особливостей: а) порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства; б) суб'єктом права на земельну ділянку може бути лише приватна юридична особа чи фізична особа-підприємець, обрана за умовами конкурсу про здійснення державно-приватного партнерства; в) земельна ділянка надається приватному партнеру без проведення земельних торгів у формі аукціону; г) після припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер зобов'язаний звільнити земельну ділянку, надану йому для здійснення державно-приватного партнерства відповідно до цієї статті; д) якщо у договорі про державно-приватне партнерство передбачається надання в користування (експлуатацію) та/або управління ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, щодо прокладання та експлуатації яких встановлено сервітут, такий сервітут може здійснюватися від імені державного партнера приватним партнером [144, с. 25].

Національним інститутом стратегічних досліджень при Президентові України на основі проведених досліджень щодо запровадження та реалізації державно-приватного партнерства було вказано на низку недоліків та перешкод для успішного практичного впровадження проектів державно-приватного партнерства на теперішній час, зокрема:

- відсутність гарантій виконання фінансових зобов'язань щодо проектів державно-приватного партнерства на весь термін їх реалізації з боку держави, що пов'язано з щорічним затвердженням бюджету та корегуванням бюджетних програм;

- відсутність у Бюджетному кодексі України можливості гарантування компенсації збитків приватного партнера, пов'язаних з невідповідністю попиту на товари та послуги запланованим показникам, невиконанням державою зобов'язань за договорами державно-приватного партнерства, відшкодуванням різниці в тарифах тощо;

- відсутність податкових і митних пільг для реалізації проектів державно-приватного партнерства, що знижує їхню привабливість для приватних партнерів за наявності таких пільг для інших форм державного стимулювання інвестиційної діяльності;

- можливість зміни нормативної бази, зокрема, внесення змін до податкового та регуляторного законодавства, зміни стандартів якості (підвищення вимог) до товарів і послуг, які надаються приватним партнером за умовами договору, що може спричинити істотну зміну умов участі приватних партнерів у проектах;

- відсутність впевненості приватного партнера у можливості рівноправного з державою захисту своїх інтересів у системі правосуддя, зокрема, можливості вимагати від держави виконання зобов'язань та компенсації понесених втрат через невиконання зобов'язань;

- відсутність гарантії отримання приватним партнером від органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування дозвільних документів та погоджень, необхідних для виконання умов договору, у тому числі отримання права користуватися земельною ділянкою, необхідною для виконання умов договору;

- наявність високого рівня корупції в органах влади, що призводить до подорожчання проектів державно-приватного партнерства для приватного партнера [244].

Наявність названих вище недоліків у правовому забезпеченні державно-приватного партнерства свідчить про необхідність удосконалення чинного законодавства з цих питань, включаючи й врегулювання питань щодо правового режиму земельних ділянок, які використовуються для здійснення державно-приватного партнерства.

Підсумовуючи вищезазначене, можемо стверджувати, що земельно-правові питання в умовах здійснення публічно-приватного партнерства потребують вдосконалення законодавства в цій сфері, підготовки фахівців з реалізації проектів державно-приватного партнерства, які б могли надати кваліфіковану допомогу в реалізації публічно-приватного партнерства. Держава, в свою чергу, повинна зацікавлювати приватних партнерів залучати інвестиції в земельні ділянки, для подальшого розвитку інфраструктури на території України, оскільки такі інвестиції є найбільш вигідними і повертаються через декілька років.

Висновки до Розділу 3

Проведене дослідження спеціального правового режиму земель з особливими умовами здійснення інвестиційної діяльності дозволяє зробити наступні висновки і рекомендації.

1. Забезпечення конкурентоспроможності української економіки в сучасних умовах світових інтеграційних економічних процесів зумовлює до необхідності відновлення роботи вільних економічних зон і територій пріоритетного інвестиційного розвитку на нових засадах порівняно з тим, як це було зроблено в Україні в період з 1992 по 2005 роки. Зокрема, у чинному

законодавстві з питань створення та функціонування таких зон доцільно було б визначити особливості правового режиму земель, які мають бути використані на територіях цих зон і пріоритетного інвестиційного розвитку щодо землі як об'єкта правових земельно-інвестиційних відносин, суб'єктного складу, змісту, правових форм використання земельних ділянок у межах таких зон і територій, здійснення оперативного управління використанням земель у вільних економічних зонах та територіях пріоритетного інвестиційного розвитку. У цьому зв'язку вбачається за доцільне розробити і прийняти закон щодо особливостей використання і охорони земель у межах вільних економічних зон, а також здійснення інвесторами суб'єктивних прав на земельні ділянки на території таких зон і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку.

2. Прийнятий в Україні закон «Про індустріальні парки» визначає організаційні, фінансові, майнові та інші засади створення і функціонування індустріальних парків на інвестиційно привабливих територіях з метою створення сприятливих правових та інших умов для залучення інвестицій в освоєння учасниками таких парків земельних ділянок на визначених договором про створення таких парків умовах. Оскільки в Україні зроблені лише перші спроби створення індустріальних парків у деяких регіонах і тому немає досвіду створення і функціонування індустріальних парків відповідно до названого вище закону, було б доцільно використати правовий досвід організації таких парків у країнах Східної Європи та інших країнах ЄС в частині набуття учасниками таких парків права власності на земельні ділянки, вирішення земельно-майнових, господарських, податкових та інших питань.

3. Створення сприятливого інвестиційного клімату у державі потребує застосування нових форм взаємодії держави і бізнесу. Однією з таких форм є державно-приватне партнерство, правові засади якого визначені у прийнятому законі з питань організації і здійснення такого

партнерства у різних економічних і соціальних сферах, включаючи й використання земельних ділянок для таких потреб. У чинному земельному законодавстві України залишаються не врегульованими питання щодо особливостей правового режиму земель, які використовуються у рамках договорів про державно-приватне партнерство, в результаті чого існують правові колізії і виникають юридичні дефекти між нормами земельного законодавства і законодавством з питань державно-приватного партнерства. Тому було б доцільно у ЗК України внести зміни і доповнення щодо можливих і допустимих правових форм використання землі для здійснення державно-приватного партнерства, визначити особливості набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки для здійснення господарської та іншої діяльності у рамках договору про державно-приватне партнерство

ВИСНОВКИ

За результатами дисертаційного дослідження, яке було проведено на основі комплексного і системного аналізу з питань правового регулювання земельних відносин у сфері використання земель різних категорій земель, нормативно-правової бази, матеріалів практики застосування земельного законодавства щодо правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку в умовах проведення земельної реформи, а також положень цивільного, господарського, інвестиційного, містобудівного, екологічного законодавства можна сформулювати теоретичні висновки, положення, пропозиції наукового характеру, спрямовані на подальший розвиток земельного права України шляхом формування нових та удосконалення існуючих підходів до визначення змісту норм, понять і категорій, розробки та обґрунтування рекомендацій щодо удосконалення чинного земельного та інвестиційного законодавства України щодо правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку.

1. У сучасній доктрині земельного права України правовий режим землі як об'єкта інвестиційного розвитку територіальних громад міст, сіл, селищ, субрегіонів, регіонів у контексті реалізації земельної реформи як складової частини економічної реформи не був предметом самостійного комплексного системного дослідження не зважаючи на те, що у інвестиційному законодавстві України використання земельних ділянок визначається як одна із форм залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток суспільства.

2. За 23 роки реформування земельних відносин в Україні було прийнято немало законодавчих і нормативно-правових актів, які визначали і нині закріплюють правовий режим земель різних категорій, які за своїм функціональним призначенням можуть бути придатними для залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій. При цьому

правове регулювання земельних і поєднаних з ними інших суспільних відносин у сфері інвестиційної діяльності здійснюється у різних правових площинах, кожна з яких має свій об'єктний, суб'єктний склад і зміст, що в свою чергу не дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення всіх організаційно-правових та інших питань залучення національних та іноземних інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій.

3. У сучасній доктрині земельного права поняття землі як об'єкта інвестиційного розвитку необхідно розглядати в сукупності та органічній єдності передусім як територію, яка може бути використана для залучення інвестицій, а також як визначену шляхом добору і формування індивідуально визначену на місцевості земельну ділянку, яка надається суб'єктам інвестиційної діяльності відповідно до укладеного інвестиційного договору або ж інших договорів щодо інвестиційної діяльності між органами державної влади чи місцевого самоврядування та національними чи іноземними інвесторами для здійснення господарської діяльності.

4. На основі наукового аналізу норм земельного, інвестиційного, господарського, цивільного та містобудівного законодавства визначені істотні ознаки поняття «земля як об'єкт інвестиційного розвитку» як юридичної категорії: а) верхній шар земної кори, який за своїми природними та антропогенними чинниками як головний засіб виробництва чи просторовий операційний базис може бути використаний для залученні інвестицій у здійснення господарської діяльності інвесторами; б) визначена Стратегічними планами економічного розвитку територія, на якій передбачається інвестиційний розвиток; в) визначена відповідно до затвердженого Генерального плану чи іншої містобудівної документації або ж іншої планувальної документації територія, яка має бути освоєна інвесторами за її функціональним призначенням; г) забезпечена планами земельно-господарського устрою територія, на якій передбачається

використання земельних ділянок за їх функціональним призначенням з додержанням вимог зонінгу.

5. За чинним інвестиційним, містобудівним, земельним законодавством, земельна ділянка може розглядатися як об'єкт інвестиційної діяльності за умови, якщо у встановленому законом порядку відповідно до містобудівної та іншої планувальної документації проведено добір (вибір) та формування земельної ділянки як самостійного об'єкта права.

Земельна ділянка як об'єкт інвестиційного розвитку – це індивідуально визначена на місцевості згідно з містобудівною та іншою планувальною документацією шляхом вибору і формування частину земної поверхні над надрами, яка за розмірами, межами, конфігурацією, функціональним використанням, законодавчими та іншими обмеженнями, відповідно до інвестиційного договору надається інвесторам на узгодженому правовому титулі або ж запланована для інвестиційної діяльності суб'єктами підприємництва у тій чи іншій сфері господарської діяльності.

6. У структурі земельно-інвестиційних правовідносин суб'єктами права на використання земельних ділянок як об'єктів інвестиційного розвитку можуть бути лише ті національні чи іноземні фізичні чи юридичні особи незалежно від форм власності, які на основі власного волевиявлення відповідно до укладеного інвестиційного договору або ж передбачених законом інших правових форм набувають у власність чи користування земельні ділянки для здійснення господарської діяльності;

7. Конституція України передбачає свободу особи у виборі допустимих законом правових форм використання землі шляхом здійснення суб'єктивних прав на відповідному юридичному титулі, а Земельний кодекс України значно звужує можливості суб'єктів використовувати землі з метою залучення інвестицій для тих чи інших потреб. З огляду на цільове призначення і можливе використання земель для господарських потреб земельні ділянки як об'єкти інвестиційного розвитку за чинним

законодавством України можуть використовуватися у таких основних правових формах: право власності на земельну ділянку, право на постійне користування землею, право на оренду землі, а також інші права, наприклад, право на забудову земельних ділянок, право на постійне користування землею тощо.

8. Оскільки у чинному земельному і інвестиційному законодавстві не врегульовані питання щодо правового режиму спеціальних (вільних) економічних зон і територій пріоритетного інвестиційного розвитку, то вбачається за доцільне розробити і прийняти закон щодо особливостей використання і охорони земель у межах вільних економічних зон, а також здійснення інвесторами суб'єктивних прав на земельні ділянки на території таких зон і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку.

9. Оскільки в Україні зроблені лише перші спроби створення індустріальних парків у деяких регіонах і тому немає досвіду створення і функціонування індустріальних парків відповідно до закону України «Про індустріальні парки, було б доцільно використати правовий досвід організації таких парків у країнах Східної Європи та інших країнах ЄС в частині набуття учасниками таких парків права власності на земельні ділянки, вирішення земельно-майнових, господарських, податкових та інших питань.

10. Залучення інвестицій в умовах здійснення державно-приватного партнерства може передбачати використання землі для приватних учасників таких відносин на умовах, які визначаються законом з питань державно-приватного партнерства і договором між державним і приватним партнером. Водночас у чинному земельному законодавстві залишаються не врегульованими особливості правового режиму земель державної і комунальної власності, на яких може проводитись інвестиційна діяльність на умовах державно-приватного партнерства. Тому пропонується у ЗК України внести зміни і доповнення щодо можливих і допустимих правових форм використання землі для здійснення державно-приватного партнерства,

визначити особливості набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки для здійснення господарської та іншої діяльності у рамках договору про державно-приватне партнерство.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР / Аксененок Г. А. – М. : Госюриздат, 1958. – 308 с.
2. Аксененок Г. А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения / Г. А. Аксененок // Право и сельское хозяйство в СССР и Италии: правовое регулирование рационального использования материальных, трудовых и природных ресурсов в сельском хозяйстве СССР и Италии : материалы Советско-итальянского «круглого стола» по аграрному вопросу, 19–30 сентября 1979 г., Москва / редкол.: М. И. Козырь (отв. ред.) и др. – М. : Ин-т государства и права Академии наук СССР, 1980. – 160 с.
3. Андрейцев В. И. Земельная реформа: приватизация. Экология. Право : [сборник эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов] / Андрейцев В. И. – К. : УЭАН, 1997. – 292 с.
4. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства (коментар до ч.1 ст.1 Земельного Кодексу України) / В. І. Андрейцев // Законодавство України: Науково-практичні коментарі : Юридичний журнал. – К. : ТОВ «Український інформаційно-правовий центр», 2002. – № 4. – С. 15–27.
5. Андрейцев В. І. Природноресурсове право. Правовий режим використання, відновлення та охорони земель / В. І. Андрейцев // Екологічне право: особлива частина / [за ред. В. І. Андрейцева]. – К. : Істина, 2001. – С. 194–316.
6. Андрейцев В. І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки Кодексу законів України про землю) / В. І. Андрейцев // Право України. – 1999. – № 9. – С. 58–67.
7. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії / Андрейцев В. І. – [2-е вид., виправ.]. – К. : Знання, 2007. – 445 с.

8. Балюк Г. І. Екологічне право України : Конспект лекцій у схемах. (Загальна і Особлива частини) : [навч. посібник] / Балюк Г. І. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 192 с.
9. Бахуринська М. М. Деякі проблеми виникнення та припинення прав на землю в сфері державно-приватного партнерства / М. М. Бахуринська // Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листопада 2013 р.). – К. : Вид-во «Прінт Сервіс», 2013. – 203 с.
10. Бахуринська М. М. Правові засади концепції земельної ділянки за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Бахуринська М. М. – К., 2007. – 210 с.
11. Бевз О. В. Правовий режим земель історико-культурного призначення в Україні (історичні ареали населених місць) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. В. Бевз. – К., 2013. – 18 с.
12. Бевз О. В. Правовий режим земель історико-культурного призначення в Україні (історичні ареали населених місць) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Бевз Олена Володимирівна. – К., 2013. – 211 с.
13. Богуславский М. М. Международное частное право / Богуславский М. М. – [5-е изд.]. – М. : Юрист, 2004. – 604 с.
14. Боголепов Р. Д. Правовой режим земель промышленного и транспортного назначения : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельное право, колхозное право» / Р. Д. Боголепов. – М., 1964. – 21 с.
15. Бондар В. В. Правовий режим земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Бондар В. В. – К., 2008. – 189 с.

16. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. Г. Бондар. – К., 2005. – 20 с.
17. Будяченко О. М. Форми набуття іноземними інвесторами прав на землю в Україні / О. М. Будяченко // Держава і право : зб. наук. праць. Юридичні і політичні науки. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2012. – Вип. 57. – С. 419–424.
18. Буткевич О. В. Правове регулювання господарської діяльності в спеціальних (вільних) економічних зонах : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Буткевич О. В. – К., 2004. – 236 с.
19. В Україні можуть відновити роботу вільних економічних зон [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://economics.unian.ua/industry/884060-v-ukrajini-mojut-vidnoviti-robotu-vilnih-ekonomichnih-zon.html>.
20. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Вівчаренко О. А. – К., 2005. – 199 с.
21. Вінник О. М. Інвестиційне право : [навч. посібник] / Вінник О. М. – [2-е вид., перероб. та доп.]. – К. : Правова єдність, 2009. – 616 с.
22. Влащук М. Прорвемося через парк [Електронний ресурс] / М. Влащук // Вісник податкової служби України. – 2013. – № 19. Ц Режим доступу :
<http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/5400>.
23. Водний кодекс України від 06 червня 1995 р. № 214/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.
24. Гавриш Н. С. Відповідальність за забруднення та засмічення ґрунтів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Гавриш Наталія Степанівна. – Одеса, 2001. – 168 с.
25. Гальчинська Н. Правовий режим земель індустриальних парків в Україні / Н. Гальчинська // Право України. – 2010. – № 1. – С. 212–217.

26. Гальчинська Н. Ю. Правовий режим земель промислових зон в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право»/ Н. Ю. Гальчинська. – Харків, 2011. – 20 с.
27. Гальчинська Н. Ю. Правовий режим земель промислових зон в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Гальчинська Н. Ю. – Харків, 2011. – 188 с.
28. Гапотченко Т. М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Т. М. Гапотченко. – Харків, 2007 – 21 с.
29. Гапотченко Т. М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Гапотченко Т. М. – Харків, 2006. – 201 с.
30. Гетьман А. П. Припинення прав на землю / А. П. Гетьман // Земельний кодекс України : Коментар / [за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги]. – Харків : ТОВ «Одіссей», 2002. – С. 368–400.
31. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. В. Глотова. – К., 2003. – 20 с.
32. Годованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / А. Й. Годованюк. – К., 2008. – 19 с.
33. Годованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Годованюк П. Й. – К., 2008. – 212 с.

34. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, 19–20, 21–22. – Ст. 144.
35. ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Земля. Термины и определения. – М., 1980; Земли. Термины и определения: ГОСТ 26640-85 (СТ-СЕВ 4472-84), в замен ГОСТ 17.5.1.05-80, затверджений наказом Держстандарту СРСР від 28 жовтня 1985 р. № 3453 (набрав чинності з 01 січня 1987 р.) [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.
36. Грищенко С. Підготовка та реалізація проектів публічно-приватного партнерства : [практ. посібник для органів місцевої влади та бізнесу] / С. Грищенко. – К. : ФОП Москаленко О. М., 2011. – 140 с.
37. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / В. К. Гуревський. – К., 1999. – 17 с.
38. Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. № 55-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 31. – Ст. 429.
39. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. № 15-92 // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 43. – Ст. 419.
40. Демиденко В. П. Щодо визначення поняття «залучення інвестицій в об'єкти нерухомості» / В. П. Демиденко // Держава і право : зб. наук. праць. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2010. – № 47. – С. 395–400.
41. Діденко Н. Державне управління і соціальне партнерство: актуальні проблеми теорії і практики : [монографія] / Ніна Діденко. – Донецьк : Східний видавничий дім, 2007. – 404 с.

42. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні: Упорядкований на досвіді успішного проведення аукціонів у Харкові, Львові, Одесі та Чернігові. – К.: Ат «КоДр», 1995. – С.181.
43. Дутко Н. Г. Європейський досвід державно-приватного партнерства [Електронний ресурс] / Н. Г. Дутко // Вісник академії державного управління. – Режим доступу :
<http://www.academy.gov.ua/ej/ej11/txts/10dngdpv.pdf6>
44. Екологічне право: особлива частина: Повний академічний курс : підручник для студ. юрид. вузів і фак. / [за ред. В. І. Андрейцева]. – К. : Істина, 2001. – 544 с.
45. Ерофеев Б. В. Земельное право : [учебник для высш. юрид. учеб. заведений] / Ерофеев Б. В. – М. : МЦУПЛ, 1999. – 560 с.
46. Жаворонков В. О. Стратегічне планування економічного розвитку на регіональному рівні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством»/ В. О. Жаворонков. – К., 2009. – 20 с.
47. Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Д. В. Жернаков. – Екатеринбург, 2005. – 24 с.
48. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Заєць Олена Іванівна. – К., 1999. – 197 с.
49. Закон України «Про автомобільний транспорт» від 05 квітня 2001 р. № 2344-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 22. – Ст. 105.
50. Закон України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 14. – Ст. 209.

51. Закон України «Про власність» від 07 лютого 1991 р. № 697-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249.
52. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» від 07 лютого 2002 р. № 3059-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 30. – Ст. 204.
53. Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 01 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 40. – Ст. 524.
54. Закон України «Про електроенергетику» від 16 жовтня 1997 р. № 575/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 1. – Ст. 1.
55. Закон України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» від 13 жовтня 1992 р. № 2673-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 50. – Ст. 676.
56. Закон України «Про залізничний транспорт» від 04 липня 1996 р. № 273/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 40. – Ст. 183.
57. Закон України «Про затвердження Конституції Автономної республіки Крим» від 23 грудня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 5–6. – Ст. 43.
58. Закон України «Про захист іноземних інвестицій на Україні» від 10 вересня 1991 р. № 1540а-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 46. – Ст. 616.
59. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 2826
60. Закон України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. № 563-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100.
61. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646.
62. Закон України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 р. № 5018-VI // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 22. – Ст. 212.

63. Закон України «Про іноземні інвестиції» від 13 березня 1992 р. № 2198-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 26. – Ст. 357.
64. Закон України «Про Кабінет Міністрів України» від 16 травня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 25. – Ст. 241.
65. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.
66. Закон України «Про місцеві державні адміністрації» від 09 квітня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 20–21. – Ст. 190.
67. Закон України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
68. Закон України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р. № 2780-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 683.
69. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
70. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546.
71. Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 45. – Ст. 602.
72. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
73. Закон України «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 р. № 93/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 19. – Ст. 80.
74. Закон України «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 р. № 93/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 19. – Ст. 80.

75. Закон України «Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку та спеціальну економічну зону “Порт Крим” в Автономній Республіці Крим» від 21 грудня 2000 р. № 2189-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 9. – Ст. 40.
76. Закон України «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області» від 24 грудня 1998 р. № 356-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 7. – Ст. 50.
77. Закон України «Про спеціальну економічну зону туристсько-рекреаційного типу “Курортполіс Трускавець”» від 18 березня 1999 р. № 514-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 18. – Ст. 139.
78. Закон України «Про спеціальну економічну зону «Славутич»» від 03 червня 1999 р. № 721-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 32. – Ст. 263.
79. Закон України «Про спеціальну економічну зону “Яворів”» від 15 січня 1999 р. № 402-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 15. – Ст. 82.
80. Закон України «Про стимулювання розвитку регіонів» від 08 вересня 2005 р. № 2850-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 51. – Ст. 548.
81. Закон України «Про столицю України – місто герой Київ» від 15 січня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 11. – Ст. 79.
82. Закон України «Про телекомунікації» від 18 листопада 2003 р. № 1280-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 12. – Ст. 155.
83. Закон України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 р. № 232/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 51. – Ст. 446.
84. Закон України «Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 р. № 192/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 29. – Ст. 139.
85. Закон України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р. № 2073-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 18. – Ст. 225.

86. Земельне право України : підручник / [Балюк Г. І., Коваленко Т. О., Носік В. В. та ін.]; за ред. В. В. Носіка. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. – 511 с.
87. Земельне право України : підручник / [за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша]. – К. : Істина, 2003. – 448 с.
88. Земельне право України : підручник / [М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьма та ін.]; за ред. М. В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
89. Земельне право України : підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / [за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничка]. – К. : Видавничий дім «Ін Юре», 2001. – 424 с.
90. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
91. Земельное право Украины : учеб. пособие / [под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша]. – К. : Истина, 2002. – 496 с.
92. Земельное право : учебник / [под ред. Г. Е. Быстрова, Р. К. Гусева, А. В. Бабанова]. – М. : ТК Велби, Изд-во «Проспект», 2006. – 712 с.
93. Земельное право : учебник / [под ред. С. А. Боголюбова]. – [2-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Изд-во «Проспект», 2009. – 400 с.
94. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Н. В. Ільницька. – К., 2001. – 19 с.
95. Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові аспекти : монографія / [кол. авторів; за заг. ред. В. І. Семчика]. – К. : ТОВ «Видавництво “Юридична думка”», 2008. – 252 с.
96. Індиченко П. Д. Радянське земельне право / Індиченко П. Д. – К. : Вища школа, 1971. – 174 с.

97. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : [науч.-практ. пособие] / Каракаш И. И. – К. : Истина, 2004. – 215 с.
98. Кафарський В. В. Інвестиційні договори в Україні: поняття, види, зміст, правове регулювання : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кафарський Віталій Володимирович. – К., 2006. – 190 с.
99. Кібенко О. Р. Особливості правового регулювання іноземних інвестицій в Україні (міжнародно-правовий аспект): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Кібенко Олена Рувімівна; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого – Харків, 1998. – 22 с.
100. Коваленко Т. О. Ефективність законодавчого забезпечення державного контролю у сфері використання та охорони земель / Т. О. Коваленко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 10. – С. 51–59.
101. Коваленко Т. О. Правовий режим сільськогосподарських земель / Т. О. Коваленко // Земельне право України : підручник / [за ред. В. В. Носіка]. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. – 511 с.
102. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : [монографія] / Коваленко Т. О. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2013. – 627 с.
103. Ковальчук Т. Г. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія «Юридичні науки». – 2005. – Вип. 63–64. – С. 32–37.
104. Ковальчук Т. Г. Правове регулювання ефективного використання земель промисловості / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Вип. 51. – С. 157–160.

105. Колот І. П. Управління інвестиційним розвитком регіону : автореф. дис. на здобуття наук. звання канд. екон. наук : спец. 08.10.01 «Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка» / І. П. Колот. – Харків, 2000. – 17 с.
106. Кононов В. В. Правовий режим земель прибережних і захисних смуг в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Кононов В. В. – К., 2013. – 202 с.
107. Конституція України. Науково-практичний коментар / [редкол.: В. Я. Тацій (голова), О. В. Петришин (відп. секретар), Ю. Г. Барабаш та ін.]. – [2-е вид., перероб. і доп.]. – Харків : Право, 2011. – 1128 с.
108. Корнієнко В. В. Здійснення земельної реформи в Україні (1990–2002 рр.): історичні уроки та наслідки : дис. ... канд. істор. наук : 07.00.01 / Корнієнко Валерій Васильович. – К., 2003. – 214 с.
109. Коссак В. М. Іноземні інвестиції в Україні (цивільно-правовий аспект) / Володимир Михайлович Коссак. – Львів : Центр Європи, 1996. – 216 с.
110. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / І. О. Костяшкін. – К., 2005. – 20 с.
111. Кравченко С. Н. Имущественная ответственность за нарушение природоохранительного законодательства / Кравченко С. Н. – Львов : Вища школа, 1979. – 184 с.
112. Краснов Н. И. Понятие и особенности правового режима государственного земельного фонда и отдельных категорий земель / Н. И. Краснов // Аксененок Г. А. Общая теория советского земельного права / Аксененок Г. А., Краснов Н. И., Козырь М. И. – М. : Наука, 1983. – С. 345–349.
113. Краснов Н. И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР : автореф. дис. на соискание учен. степени

доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельное право; колхозное право» / Н. И. Краснов. – М., 1964. – 13 с.

114. Краснова М. В. Еколого-правові засади публічно-приватного партнерства в Україні / М. В. Краснова // Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листопада 2013 р.). – К. : Вид-во «Прінт Сервіс», 2013. – С. 26 – 27.

115. Краснова М. В. Правові аспекти гарантій прав на землю / М. В. Краснова // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – К., 2004. – № 59. – С. 144–148.

116. Крассов О. И. Понятие и содержание правового режима / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20–24.

117. Кримчак С. Вищий господарський суд України – орган правосуддя чи рейдерська організація? [Електронний ресурс] / С. Кримчак. – Режим доступу :

http://blogs.lb.ua/sergiy_krymchak/258950_vishchiy_gospodarskiy_sud_ukraini-.html.

118. Крисак А. І. Сутність корпоратизації та державно-приватного партнерства в розвитку земельних відносин / А. І. Крисак // Збалансоване природокористування. – 2013. – № 1. – С. 62–69.

119. Кузнецова Н. С. Подрядные договоры в инвестиционной деятельности в строительстве / Кузнецова Н. С. – К. : Наукова думка, 1993. – 158 с.

120. Кулинич П. Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності / [Шемшученко Ю. С., Семчик В. І. та ін.]. – К. : Наукова думка, 1998. – С. 66–107.

121. Кулинич П. Ф. Перспективи розвитку земельного законодавства України (підрозділ 1.4) / П. Ф. Кулинич // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. / Академія правових наук України. – Х.: Право,

2008. – Т. 4: Методологічні засади розвитку екологічного, земельного, аграрного та господарського права / [за ред. Ю. С. Шемшученка] – 2008. – С. 86–125.

122. Кулинич П. Ф. Правове забезпечення публічно-приватного партнерства у аграрній сфері у світлі Конституції України: стан та перспективи розвитку / П. Ф. Кулинич // Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листопада 2013 р.). – К. : Вид-во «Прінт Сервіс», 2013. – С. 8 – 13.

123. Кулинич П. Ф. Становлення та розвиток доктрини земельного права України в ХХ–ХХІ ст. / П. Ф. Кулинич // Правова доктрина України. – у 5 т. / – Харків : Право, 2013. – Том 4 - Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та господарського права [за ред. Ю. С. Шемшученко]. 2013. – С. 590–622.

124. Левченко С. Правове становлення індустріальних парків / С. Левченко, І. Шелковий // Юридична газета. – 2012. – 28 серпня. – № 35. – С. 1, 6–8.

125. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р. № 3852-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17. – Ст. 99.

126. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / А. В. Луняченко. – К., 2002. – 16 с.

127. Международные экономические отношения : учебник / [под ред. Б. М. Смитиенко]. – М. : Инфра-М, 2005. – 528 с.

128. Минаева А. А. Понятие правовой режим земель и его значение в земельном праве / А. А. Минаева // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 40–44.

129. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [навч. посібник] / Мірошніченко А. М. – К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. – 432 с.
130. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [навч. посібник] / Мірошніченко А. М. – К. : Алерта. КНТ; ЦУЛ; 2009. – 712 с.
131. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник] / Мірошніченко А. М. – К. : Алерта; Центр учбової літ., 2011. – 680 с.
132. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні : [монографія] / Мірошніченко А. М. – К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 268 с.
133. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, І. Р. Марусенко – К. : Правова єдність, 2009. – 496 с.
134. Мірошніченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12. – С. 42–51.
135. Мостовенко С. В. Спеціальний правовий режим інвестиційної діяльності на окремих територіях / С. В. Мостовенко // Правова держава : зб. наук. праць. Юридичні і політичні науки. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – Вип. 16. – С. 642–648.
136. Мунтян В. Л. Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні / В. Л. Мунтян // Что делать? Дайджест левой оппозиции. – 2001. – № 7–8. – С. 77–81.
137. Мунтян В. Л. Правова охорона природи УРСР / Мунтян В. Л. – [2-е вид., доп.]. – К. : Вища школа, 1966. – 229 с.
138. Мунтян В. Л. Правові проблеми раціонального природокористування / Мунтян В. Л. – К. : Вища школа, 1973. – 181 с.
139. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України [Електронний ресурс]. – 2012. – 145 с. – Режим доступу :

http://www.undp.org.ua/files/ua_1392706_commentary_to_land_code-01.pdf.

140. Наказ Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики «Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. № 59 та скасування нормативних документів» // Урядовий кур'єр. – 2004.

141. Новиков А. Виробництво в оренду. Індустріально-промислові парки – новий сегмент вітчизняного ринку комерційної нерухомості [Електронний ресурс] / А. Новиков // Дзеркало тижня. – 2006. – № 25 (604). – Режим доступу :

http://gazeta.dt.ua/ECONOMICS/virobnitstvo_v_orendu_industrialno-promislovi_parki_noviy_segment_vitchiznyanogo_rinku_komertsiynoy.html.

142. Носик В. В. Правовые вопросы рыночного оборота земельных участков / В. В. Носик // Земельное право Украины : учебник / [под ред. М. В. Шульги.] – К. : Юринком Интер, 2004. – С. 65–66.

143. Носік В. В. Земельне право в Україні: методологія, теорія, перспективи розвитку / В. В. Носік // Правова доктрина України: у 5 т. / – Харків : Право, 2013. – Том 4 - Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та господарського права [за ред. Ю. С. Шемшученко]. 2013. – С. 623–643.

144. Носік В. В. Земельно-правові питання у здійсненні державно-приватного партнерства в Україні / В. В. Носік // Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листопада 2013 р.). – К. : Вид-во «Прінт Сервіс», 2013. – С. 23 – 25.

145. Носік В. В. Коментар до статей 81–89 Земельного кодексу України / В. В. Носік // Законодавство України: науково практичні коментарі : Юридичний журнал. – № 5. – С. 44–64.

146. Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? / В. В. Носік // Право України. – 2004. – № 5. – С. 127–131.
147. Носік В. В. Права на землю у вільних економічних зонах України / В. В. Носік // Экономика и право. – 2002. – № 3 (4). – С. 92–96.
148. Носік В. В. Право власності на землю (земельну ділянку) / В. В. Носік // Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України : у 2 т. / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця]. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. 2. – 2005. – С. 611–637.
149. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : [монографія] / Носік В. В. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
150. Носік В. В. Правова природа земельної реформи в Україні / В. В. Носік // Науковій вісник Чернівецького університету: Правознавство. – 2004. – № 212. – С. 79–83.
151. Носік В. В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку / В. В. Носік // Право України. – 1999. – № 6. – С. 49–54.
152. Носік В. В. Правовий режим земель сіл, селищ, міст / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / [Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В. В. Носік та ін.]. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. – С. 401 – 413.
153. Носік В. В. Правові і законодавчі аспекти протидії корупції у сфері земельних відносин в Україні / В. В. Носік // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 8. – С. 26–32.
154. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю у вільних економічних зонах України / В. В. Носік // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – К., 2001. – С. 12–17.
155. Носік В. В. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах / В. В. Носік // Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [за

ред. В. І. Семчика]. – [3-є вид., перероб. і доп.]. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – С. 494–507.

156. Носік В. В. Співвідношення та взаємозв'язок цивільного законодавства із земельним, природоресурсним та екологічним законодавством (підрозділ 3.8) / В. В. Носік // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. / [за ред. Ю. С. Шемшученка]. – Харків : Право, 2008 Т. 3: Цивільно-правові науки. Приватне право. – 2008. – С. 602–637.

157. Павлюк К. В. Сутність і роль державно-приватного партнерства в соціально-економічному розвитку держави / К. В. Павлюк, С. М. Павлюк // Наукові праці КНТУ. Економічні науки. – 2010. – Вип. 17. – С. 13–17.

158. Пащенко О. М. Правове регулювання використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення / О. М. Пащенко // Земельне право України : підручник / [за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша]. – К. : Істина, 2003. – С. 339–342.

159. Пащенко О. М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. М. Пащенко – К., 2001. – 20 с.

160. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом / Пересада А. А. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.

161. Погребной А. А. Правовое регулирование деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств в условиях рынка : автореф. дис. на соискание учен. степени доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» / А. А. Погребной. – М., 1992. – 53 с.

162. Погрібний О. О. Перспективи розвитку аграрного права / О. О. Погрібний // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. / [за ред. Ю. С. Шемшученка]. – Харків : Право. 2008. / Т. 4:

Методологічні засади розвитку екологічного. Земельного, аграрного та господарського права. – 2008. – С. 47–63.

163. Поєдинок В. В. Види інвесторів за законодавством України / В. В. Поєдинок // Юридична Україна. – 2004. – № 3. – С. 48–52.

164. Поєдинок В. В. Правове регулювання інвестиційної діяльності: теоретичні проблеми : [монографія] / Поєдинок В. В. – Ніжин : Аспект-Поліграф, 2013. – 479 с.

165. Поєдинок В. В. Правове становище інвестора як суб'єкта господарських відносин : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / В. В. Поєдинок. – К., 2004. – 22 с.

166. Полатай В. Ю. Правове регулювання інвестиційної діяльності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Полатай Володимир Юрійович. – Харків, 2000. – 173 с.

167. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100.

168. Постанова Верховної Ради України «Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду» від 31 жовтня 1991 р. № 1767-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 53. – Ст. 795.

169. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 355.

170. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про реалізацію Закону “Про економічну самостійність Української РСР”» від 03 серпня 1990 р. № 143-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 34. – Ст. 500.

171. Постанова Вищого господарського суду України щодо справи № 5011-62/2496-2012 від 18 грудня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_3938196.html

172. Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства» від 11 квітня 2011 р. № 384 [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/384-2011>

173. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року» від 21 липня 2006 р. № 1001 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1001-2006>

174. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство охорони навколишнього природного середовища України» від 02 листопада 2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – № 44. – Ст. 2949.

175. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання державної підтримки здійсненню державно-приватного партнерства» від 17 березня 2011 р. № 279 // Офіційний вісник України. - 2011. № 21 С. – 882.

176. Постанова Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо створення та функціонування спеціальних (вільних) економічних зон і територій із спеціальним режимом інвестиційної діяльності» від 24 вересня 1999 р. № 1756 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1756-99>

177. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Концепцію створення спеціальних (вільних) економічних зон в Україні» від 14 березня 1994 р. № 167 // Офіційний Вісник України 1999, № 39 від 15.10.99.

178. Постанова Кабінету Міністрів України «Про положення про Міністерство вугільної промисловості України» від 02 листопада 2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – № 44. – Ст. 2952.

179. Постанова Кабінету Міністрів України «Про положення про Міністерство палива та енергетики України» від 02 листопада 2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – № 45. – Ст. 2998.
180. Правдюк В. М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Правдюк Віталій Михайлович. – К., 2012. – 220 с.
181. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення : монографія / [Гетьман А. П. та ін.] ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. – Харків : Право, 2012. – 445 с.
182. Правовий режим земель індустріальних парків в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
http://e-works.com.ua/work/6638_Pravovii_rejim_zemel_indystryalnih_parkiv_v_Ukraini.html.
183. Правові засади інноваційного розвитку в сільському господарстві України: Правові засади інноваційного розвитку в сільському : монографія / [кол. авторів ; за ред. В. І. Семчика]. – К. : Видавництво «Юридична думка», 2010. – 456 с.
184. Правовой режим земель в СССР / [Аксененок Г. А., Краснов Н. И. и др.]. – М. : Наука, 1984. – 326 с.
185. Практичний посібник з проведення земельного аукціону / [за ред. В. В. Носіка]. – К. : 2003. – 56 с.
186. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві : монографія / [за ред. В. І. Семчика]. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. – 216 с.
187. Проект «Аграрна політика для людського розвитку» Земельна реформа в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
http://www.undp.org.ua/agro/pub/ua/P2004_01_02_04.pdf.

188. П'ять індустріальних парків України офіційно підтвердили свої реєстрації [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://www.investin.if.ua/uk/dozvilni-protsedury/zemelni-vidnosyny/8-novyny/266-p-iat-industrialnykh-parkiv-ukrainy-ofitsiino-pidтверdyly-svoi-reiestratsii.html>.

189. Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області до 2015 року / [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://www.carpathia.gov.ua/ua/135.htm>

190. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг) : [довідник] / В. Гусаков, У. Валлетта, В. Нудельман, О. Вашкулат. – Київ 1996. – 85 с.

191. Ріпенко А. І. Організаційно правовий механізм формування та регулювання земельних відносин / А. І. Ріпенко // Земельне право України: теорія і практика : загальнодержавне юридичне видання. – К. : ТОВ «Видавництво “Юрисконсульт”», 2010. – № 7. – С. 8–15.

192. Ріпенко А. І. Правове регулювання використання земель житлової і громадської забудови для благоустрою : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Ріпенко А. І. – К., 2010. – 230 с.

193. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції створення індустріальних (промислових) парків» від 01 серпня 2006 р. № 447-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/447-2006-p>.

194. Семчик В. До питання про механізм реалізації права на землю громадянами та юридичними особами / В. Семчик // Право України. – 2009. – № 9. – С. 6–10.

195. Семчик В. І. Механізм реалізації права на землю / В. І. Семчик // Земельне право. Академічний курс : підручник / [за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничка]. – К. : 2001. – С. 172–173.

196. Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / Семчик В. І. – К. : Ін Юре, 1997. – 36 с.
197. Семчик В. І. Право власності на землю в контексті перспективи вступу України до Європейського Союзу / В. І. Семчик // Семчик В. Навчаючись, навчаю...: вибрані праці : до 85-річчя від дня народження / В. Семчик. – К. : Спринт-Сервіс, 2012. – С. 380–394.
198. Семчик В. І. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення / В. І. Семчик // Земельне право : підручник / [за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич]. – К. : Видавничий дім “Ін Юре”, 2001. – С. 260–293.
199. Сидор В. Д. Земля як об’єкт правового регулювання / В. Д. Сидор // Наше право : науково-практичний журнал. – Дрогобич, 2010. – № 4, ч. 2. – С. 167–171.
200. Скляр М. М. Правовий режим земель рекреаційного призначення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / М. М. Скляр. – К., 2012. – 24 с.
201. Собкало Ю. Здирництво по-Галицькі [Електронний ресурс] / Ю. Собкало // Міліцейський кур’єр : газета. – Режим доступу :
<http://mvs.gov.ua/mvs/control/lviv/uk/publish/article/112245;jsessionid=F4922E5660CF8B23A1DCF4AC5578BF39>.
202. Стратегія регіонального розвитку Вінницької області на період до 2015 року / [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://www.vin.gov.ua/web/vinoda.nsf.pdf>
203. Стратегія регіонального розвитку Хмельницької області до 2020 року / [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
http://starkon.km.ua/attachments/article/173/RD_Strategy_Khmelnyskyi_12052011_UA_copy.pdf

204. Титова Н. І. Відповідальність за порушення законодавства про охорону природи / Титова Н. І. – Львів : Вид-во Львівського ун-ту, 1973. – 218 с.
205. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) / Н. І. Титова // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : наук.-навч. посібник / [за ред. Н. І. Титової]. – Львів : ПАІС, 2005. – С. 15–22.
206. Титова Н. І. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. І. Титова // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10–15.
207. Титова Н. І. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти / Н. І. Титова // Право України. – 2002. – № 4. – С. 70–76.
208. Топчієв О. Г. Територія: сучасний зміст поняття; функції; ресурсний потенціал / О. Г. Топчієв // Український географічний журнал. – 2010. – № 4. – С. 3–9.
209. Третяк А. М. Інституційні механізми системи реєстрації земельних ділянок і права власності на них / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 1. – С. 3–9.
210. Указ Президента України «Про затвердження Положення про Державне агентство земельних ресурсів України» від 08 квітня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 29. – Ст. 1253.
211. Указ Президента України «Про затвердження положення про Державне агентство з інвестицій та управління національними проектами України» від 08 квітня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 29. – Ст. 1245.
212. Указ Президента України «Про затвердження положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України» від 23 квітня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 31. – Ст. 1326.
213. Указ Президента України «Про затвердження положення про Міністерства екології та природних ресурсів України» від 13 квітня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 29. – Ст. 1258.

214. Указ Президента України «Про затвердження положення про Міністерство промислової політики» від 19 липня 2013 р. // Офіційний вісник України. – 2013. – № 56. – Ст. 2015,
215. Указ Президента України «Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України» від 31 травня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 17. – Ст. 788.
216. Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 04 лютого 2000 р. // Офіційний вісник України. – 2000. №6. – Ст. 205
217. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. // Урядовий кур'єр. – 1994. – 15 листопада.
218. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03 грудня 1999 р. // Урядовий кур'єр. – 1999. – 08 грудня;
219. Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи України на 2001–2015 роки» від 30 травня 2001 р. // Урядовий кур'єр. – 2001. – 02 червня.
220. Указ Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 р. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи. – К., - Урожай, 1998. – С. 262 – 263.
221. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 р. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи. – К., - Урожай, 1998. – С. 257 – 261.

222. Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р. № 608/95 // Урядовий кур'єр. – 1995. – 18 липня.
223. Указ Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р. // Офіційний вісник України. – 1999. – № 3. – Ст. 93.
224. Указ Президента України «Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку у Луганській області» від 18 грудня 1998 р. // Урядовий кур'єр 1999, № 1 від 05.01.99.
225. Указ Президента України «Про спеціальну економічну зону Закарпаття» від 09 грудня 1998 р. // Офіційний Вісник України 1998,49 від 24.12.98
226. Указ Президента України «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області» від 18 червня 1998 р. // Голос України 1998, N120 від 26.06.98
227. Указ Президента України «Про спеціальну економічну зону “Миколаїв”» від 28 червня 1999 р. // Урядовий кур'єр 1999, N145-146 від 05.08.99
228. Шарыгин М. Д. Современные проблемы экономической и социальной географии / Шарыгин М. Д. – Пермь : ГОУ ВПО «Пермский государственный университет», 2008. – 427 с.
229. Шемшученко Ю. С. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / Ю. С. Шемшученко ; [за ред. В. І. Семчика]. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 6–12.
230. Шемшученко Ю. С. Организационно-правовые вопросы охраны окружающей среды в СССР / Шемшученко Ю. С. – К. : Наукова думка, 1976. – 273 с.

231. Шереметьєва О. Удосконалення механізму державного управління земельною реформою в Україні / О. Шереметьєва // Управління сучасним містом. – 2004. – № 7–9 (15). – С. 161–169.
232. Шилепницький П. І. Дослідження природи державно-приватного партнерства / П. І. Шилепницький // Регіональна економіка. – 2010. – № 3. – С. 187–194.
233. Шишка Р. Б. Інвестиційне право України : [навч. посібник] / Шишка Р. Б. – Харків : Еспада, 2003. – 160 с.
234. Штукатурова А. Іноземний інвестор на шляху до Української землі: перепони та їх подолання / А. Штукатурова // Національна безпека і оборона. – К. : Центр Разумкова, 2009. – № 3. – С. 64–68.
235. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : [монография] / Шульга М. В. – Харьков : Консум, 1998. – 224 с.
236. Шульга М. В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях : дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.06 / Шульга М. В. – Харьков, 1998. – 394 с.
237. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. на здобуття наук. звання доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / М. В. Шульга. – Харків, 1998. – 37 с.
238. Шульга М. В. Вопросы правового регулирования земельных отношений в населенных пунктах УССР / М. В. Шульга // Проблемы социалистической законности. – Харьков : Вища школа, 1988. – Вып. 22. – С. 116.
239. Шульга М. В. Земельный кодекс Украины: Комментарий / Шульга М. В. – [3-е изд., доп.]. – Харьков : ООО «Одиссей», 2005. – С. 135–141.

240. Шульга М. В. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення / М. В. Шульга // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / [за ред. В. І. Семчика]. – [2-е вид., перероб. і доп.]. – К. : Видавничий дім «Ін Юре», 2003. – С. 205–214.
241. Шульга М. В. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення / М. В. Шульга // Семчик В. І. Земельне право України : підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В.]. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. – С. 454–462.
242. Щербина В. С. Господарське право : [підручник] / Щербина В. С. – [5-е вид., перероб. і доп.]. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 600 с.
243. Щодо розвитку державно-приватного партнерства як механізму активізації інвестиційної діяльності в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://www.niss.gov.ua/articles/816/>.
244. Янчук В. З. Право власності на землю: проблеми теорії та практики / В. З. Янчук // Адвокат. – 1997. – С. 9–14.
245. CzechInvest Fact Sheet No.5, February 2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
www.czechinvest.org.
246. EBRD. Czech Republic Investment Profile. – London : EBRD, 2001. – P. 9–12.
247. Investment environment in Hungary. Budapest, 2004, p. 25. Lajos Rakusz. Association of Hungarian Industrial Parks. The Hungarian Investment and Trade Development Agency [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
www.itdh.hu.