

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА  
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

**ПАВЛЮК ОЛЕНА ВОЛОДИМИРІВНА**

УДК 349.41

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ  
ІНОЗЕМНИХ ФІЗИЧНИХ ТА ЮРИДИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНІ**

081 – «Право»  
08 – Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PhD)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

\_\_\_\_\_ О. В. Павлюк

Науковий керівник: **КОВАЛЕНКО Тетяна Олександрівна**, доктор юридичних наук, професор

Київ – 2023

## АНОТАЦІЯ

*Павлюк О. В.* Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PhD) за спеціальністю 081– «Право» (08 – Право). – Київський національний університет імені Тараса Шевченка; Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, 2023.

Дисертація присвячена дослідженню системи прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. У роботі з'ясовано поняття та види прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в національній юридичній доктрині, досліджено розвиток законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на земельні ділянки фізичних та юридичних осіб на території України, з'ясовано специфіку правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин в Україні. Авторка провела дослідження також особливостей набуття та реалізації права власності та права користування земельними ділянками іноземними фізичними та юридичними особами в Україні, а також з'ясувала сучасний стан та законність обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні, в результаті чого було ограновано ряд теоретичних та практичних рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності правового регулювання набуття, реалізації, обмеження та захисту прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів дисертації полягає в тому, що вона є одним із перших в українській юридичній науці самостійним комплексним дослідженням системи прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні, що дозволило з'ясувати як науково-теоретичні засади прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в українській юридичній доктрині та законодавстві, так і

розкрити особливості набуття та реалізації окремих прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. Практичне значення цієї дисертаційної роботи полягає у обґрунтуванні нових пропозицій щодо розробки і прийняття нових нормативно-правових актів чи внесення змін до чинних правових актів для забезпечення ефективного функціонування системи прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.

В результаті проведення дисертаційного дослідження з'ясовано, що набуття та реалізація прав на землю іноземними фізичними та юридичними особами в Україні має ряд особливостей: а) обмеження суб'єктного складу; б) обмеження об'єктного складу земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель так і за формами власності; в) найбільша кількість обмежень запроваджена щодо специфічного об'єкта – земельних ділянок сільськогосподарського призначення; г) встановлення вичерпного переліку підстав набуття іноземними фізичними та юридичними особами права власності на земельні ділянки в Україні; д) обмеження окремих земельних прав та встановлення додаткових обов'язків щодо іноземних фізичних та юридичних осіб. Обґрунтовано недоцільність заміни в Земельному кодексі України терміну «іноземна юридична особа» на «юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства іноземної держави».

В дисертації встановлено, що в земельно-правовій науці України сформувалось декілька підходів (наукових позицій) щодо правового становища іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні, зокрема: а) ліберальний підхід, згідно якого має бути законодавчо забезпечена рівність іноземних фізичних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб з громадянами України та юридичними особами України у набутті будь-яких прав на земельні ділянки на основі конкуренції; б) помірно обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на

землю, за винятками, визначеними ЗК України або законом (зокрема, за виключенням права власності на землі сільськогосподарського призначення); в) обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, крім права власності. Допуск іноземних суб'єктів до земельних ділянок здійснюється виключно на умовах користування (оренди).

Авторка обґрунтувала періодизацію розвитку законодавства України щодо прав іноземних фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки в Україні та з'ясувала, що вказаному законодавству притаманні наступні тенденції розвитку: 1) відсутність сформованої державної політики щодо прав іноземних суб'єктів на землю в Україні; 2) формування системи прав на землю іноземних суб'єктів під впливом соціально-політичних, економічних та інших процесів у країні; 3) наявність великої кількості колізій, прогалин та інших дефектів при визначенні прав на землю іноземних суб'єктів (різна термінологія при визначенні суб'єктного складу, способів (підстав) набуття, неоднозначність при встановленні обмежень у набутті прав на землю тощо); 3) поступове розширення системи прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, реалізація яких залежить від обсягу земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, виду та категорії земельної ділянки, її місця розташування, мети використання тощо; 4) серед категорій земель, які залучені у обіг, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення.

В результаті вивчення особливостей набуття та реалізації прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні встановлено, що можливість набувати право власності на землю іноземними суб'єктами, вимоги до таких суб'єктів, підстави та порядок набуття права власності на землю регулюються виключно на рівні законів України як нормативно-правових актів найвищої юридичної сили – Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються

відповідно до них. При цьому така можливість як правило обумовлюється здатністю вказаних суб'єктів бути власниками об'єктів нерухомого майна, що розташовано чи може споруджуватись на таких ділянках.

Авторка доводить, що закріплення у Земельному кодексі України як земельному законі можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, а також підстав, умов і обмежень щодо набуття такого права не суперечить приписам Конституції України щодо належності землі на праві власності Українському народу – громадянам України всіх національностей.

В роботі встановлено, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, а також іноземні юридичні особи можуть набувати та здійснювати право приватної власності на землю, а також виконувати земельні обов'язки, як і громадяни України та юридичні особи України, проте із певними винятками і обмеженнями, які встановлюються на рівні Конституції України, Земельного кодексу України, інших земельних законів як актів найвищої юридичної сили. До таких винятків і обмежень можна віднести наступні: а) обмеження категорій земельних ділянок, права власності на які можуть набувати іноземні суб'єкти; б) звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами; в) звуження можливостей реалізації земельних прав та розширення обсягу виконання земельних обов'язків іноземними суб'єктами – власниками земельних ділянок; г) встановлення додаткових підстав припинення права приватної власності на землю іноземних суб'єктів. Порушені права іноземних суб'єктів, які є власниками земельних ділянок, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом для громадян України та юридичних осіб України. В дисертації визначено також категорії земельних ділянок, які можуть набувати у власність особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, а також певні категорії земель, власниками яких вказані суб'єкти бути не можуть. На основі вивчення чинного земельного та цивільного законодавства

встановлено підстави і умови набуття, припинення, захисту права власності на земельні ділянки в Україні іноземних суб'єктів.

В роботі детально досліджена система прав землекористування, які можуть набувати іноземні суб'єкти в Україні. Встановлено, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України. Іноземні юридичні особи можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право постійного землекористування (виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн), право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України.

Авторка доводить, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право оренди земельної ділянки в порядку та з врахуванням обмежень, передбаченому для громадян України та юридичних осіб України. Водночас є певні особливості здійснення права на оренду земельних ділянок іноземними особами в Україні: а) іноземні особи можуть набувати право оренди на земельні ділянки, право власності на які вони набути не можуть (насамперед, землі сільськогосподарського призначення); б) іноземні особи – орендарі не можуть реалізувати право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку вони орендують, тому вони можуть передати таке переважне право іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність орендовану ділянку; в) іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, підпадають під дію спеціальних приписів земельного законодавства України, обумовлених введенням воєнного стану; г) у відносинах державно-приватного партнерства не можуть набувати право оренди земельної ділянки

іноземні суб'єкти, перелік яких закріплений у ч. 4 ст. 12 Закону України «Про концесію».

В дисертації обґрунтовано, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право земельного сервітуту, здійснюють права і виконують обов'язки користувача чужої земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас є ряд обмежень для вказаних осіб, а саме: а) іноземні особи не можуть набувати такий земельний сервітут як право на утримання, а також будівництво та облаштування фортифікаційних і інженерно-технічних споруд, прикордонних знаків, огорож, прикордонних просік та комунікацій; б) така підстава припинення земельного сервітуту, як поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту (в інтересах якого він встановлений) та власника земельної ділянки, не застосовується до іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервітуту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

Окрема увага в дисертаційному дослідженні приділена обмеженням прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, які встановлюються в такому ж порядку, обсягу та на тих не підставах, як для громадян України та юридичних осіб України. Водночас з'ясовано, що певні додаткові обмеження земельних прав іноземних осіб (як фізичних, так і юридичних) можуть встановлюватись приписами Земельного кодексу України, інших земельних законів з мотивів забезпечення національної безпеки, збереження землі як головного національного багатства України, забезпечення першочергового доступу до земель осіб, які є громадянами України та юридичними особами України. Авторка обґрунтувала класифікацію обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні, а також осіб без громадянства за різним критеріями, а також виявила ті обмеження прав на землю, які встановлюються виключно для вказаних суб'єктів.

В роботі з'ясовано, що в умовах воєнного стану земельні права іноземних суб'єктів можуть бути тимчасово обмежені, при цьому відповідно до приписів Земельного кодексу України та інших законів України встановлені такі обмеження у зв'язку із збройною агресією російської федерації: а) обмеження права власності на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану; б) обмеження прав користування іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану в Україні.

**Ключові слова:** земля; земельне законодавство; земельне право; земельні ділянки; земельні права; земельні правовідносини; земельна реформа; доступ до землі; емфітевзис; іноземці; іноземні фізичні особи; іноземні юридичні особи; особи без громадянства, обмеження земельних прав; права на земельні ділянки; право власності на землю; право землекористування; право оренди земельної ділянки; сервітут; суб'єкти прав на землю; суперфіцій.

## SUMMARY

*Pavlyuk O.* Rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

The dissertation on competition of a scientific degree of the doctor of philosophy (PhD) on a specialty 081 – «Law» (08 – Law). – Taras Shevchenko National University of Kyiv; Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, 2023.

The dissertation is devoted to the study of the system of rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine. The work clarified the concepts and types of rights to land plots of foreign individuals and legal entities in the national legal doctrine, investigated the development of legislative regulation of the acquisition and implementation of rights to land plots of individuals and legal

entities on the territory of Ukraine, clarified the specifics of the legal personality of foreign individuals and legal entities as subjects of land legal relations in Ukraine. The author also conducted a study of the peculiarities of the acquisition and realization of the right of ownership and the right to use land plots by foreign individuals and legal entities in Ukraine, and also found out the current state and legality of restrictions on land rights of foreign individuals and legal entities in Ukraine, as a result of which a number of theoretical and practical recommendations aimed at improving the effectiveness of legal regulation of acquisition, implementation, limitation and protection of rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine.

The scientific novelty of the results of the dissertation lies in the fact that it is one of the first comprehensive studies in Ukrainian legal science of the system of rights to land plots of foreign natural and legal entities in Ukraine, which made it possible to clarify the scientific and theoretical foundations of the rights to land plots of foreign natural persons and legal entities in the Ukrainian legal doctrine and legislation, as well as to reveal the peculiarities of acquisition and implementation of individual rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine. The practical significance of this dissertation study is the substantiation of proposals for the adoption of new normative legal acts of Ukraine or the introduction of amendments to existing normative legal acts in order to ensure the functioning of an effective system of rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine.

As a result of the dissertation research, it was found that the acquisition and implementation of land rights by foreign individuals and legal entities in Ukraine has a number of features: a) limitation of subject composition; b) restrictions on the object composition of lands that can be owned by foreign individuals and legal entities, both by categories of land and by forms of ownership; c) the largest number of restrictions was introduced in relation to a specific object - agricultural land plots; d) establishment of a comprehensive list of grounds for acquisition by foreign natural and legal entities of ownership rights to land plots in Ukraine; e)

restriction of individual land rights and establishment of additional obligations for foreign individuals and legal entities. The inexpediency of replacing the term «foreign legal entity» with «legal entity created and registered in accordance with the legislation of a foreign state» in the Land Code of Ukraine is substantiated.

The dissertation established that several approaches (scientific positions) regarding the legal status of foreign individuals and legal entities as subjects of rights to land in Ukraine have been formed in the land legal science of Ukraine, in particular: a) a liberal approach, according to which equality must be ensured by law foreign individuals, stateless persons and foreign legal entities with citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine in the acquisition of any rights to land plots on the basis of competition; b) a moderately limited approach, under which foreign individuals and legal entities, as well as stateless persons, can acquire and exercise all rights to land, with the exceptions specified by the Civil Code of Ukraine or the law (in particular, with the exception of ownership of agricultural land); c) a limited approach, under which foreign individuals and legal entities, as well as stateless persons, can acquire and exercise all rights to land, except ownership. The admission of foreign entities to land plots is carried out exclusively on the terms of use (lease).

The author substantiated the periodization of the development of Ukrainian legislation regarding the rights of foreign individuals and legal entities to land plots in Ukraine and found out that the following development trends are inherent in the specified legislation: 1) the absence of a formed state policy regarding the rights of foreign entities to land in Ukraine; 2) formation of the system of land rights of foreign subjects under the influence of socio-political, economic and other processes in the country; 3) the presence of a large number of conflicts, gaps and other defects in the determination of land rights of foreign subjects (different terminology in determining the subject composition, methods (grounds) of acquisition, ambiguity in establishing restrictions on the acquisition of land rights, etc.); 3) gradual expansion of the system of land rights of foreign individuals and legal entities, the implementation of which depends on the amount of land legal

personality of foreign entities, the type and category of the land plot, its location, purpose of use, etc.; 4) among the categories of land involved in circulation, the rights to which can be acquired by foreign individuals and legal entities, the most restrictions are set for agricultural land.

As a result of the study of the peculiarities of the acquisition and implementation of rights to land plots of foreign individuals and legal entities in Ukraine, it was established that the possibility of acquiring land ownership rights by foreign entities, the requirements for such entities, the grounds and procedure for acquiring land ownership rights are regulated exclusively by levels of the laws of Ukraine as normative legal acts of the highest legal force - the Constitution of Ukraine, the Land Code of Ukraine, as well as other laws issued in accordance with them. At the same time, this possibility is usually determined by the ability of the specified subjects to be the owners of real estate objects located or that can be built on such plots.

The author proves that enshrining in the Land Code of Ukraine as a land law the possibility of acquiring the right of ownership of land by foreigners, stateless persons, foreign registered persons, as well as the grounds, conditions and limitations for the acquisition of such a right does not contradict the provisions of the Constitution of Ukraine regarding ownership of land by right property of the Ukrainian people - citizens of Ukraine of all nationalities.

The work established that foreigners and stateless persons residing in Ukraine on legal grounds, as well as foreign legal entities, can acquire and exercise the right to private ownership of land, as well as perform land obligations, just like citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine, but with certain exceptions and limitations, which are established at the level of the Constitution of Ukraine, the Land Code of Ukraine, other land laws as acts of the highest legal force. Such exceptions and restrictions include the following: a) restrictions on the categories of land plots, ownership of which can be acquired by foreign entities; b) narrowing of the grounds and conditions for acquiring the right of private ownership of land by foreign subjects compared to national subjects; c) narrowing of the possibilities of

realization of land rights and expansion of the scope of fulfillment of land obligations by foreign subjects - owners of land plots; d) establishment of additional grounds for terminating the right of private ownership of land of foreign subjects. Violated rights of foreign subjects who are owners of land plots are subject to restoration in the manner established by law for citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine. The thesis also defines the categories of land plots that can be acquired by foreigners, stateless persons, foreign legal entities, as well as those categories of land that cannot be owned by the specified subjects. Based on the study of the current land and civil legislation, the grounds for acquisition and termination of ownership of land plots in Ukraine by foreign entities have been established.

The work examines in detail the system of land use rights that can be acquired by foreign entities in Ukraine. It has been established that foreigners and stateless persons can acquire the following land use rights in Ukraine: the right to lease a plot of land, the right to sublease a plot of land, emphyteusis and superficies, which are acquired and implemented in accordance with the legislation of Ukraine. Foreign legal entities can acquire the following land use rights in Ukraine: the right of permanent land use (only private or corporate educational institutions formed with the participation of foreign individuals and/or legal entities, as well as structural divisions of educational institutions of foreign countries), the right to lease a land plot, the right to sublease land plot, emphyteusis and superficies, which are acquired and implemented in accordance with the legislation of Ukraine.

The author proves that foreigners, stateless persons, foreign legal entities acquire and exercise the right to lease a plot of land in the manner and taking into account the restrictions provided for citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine. At the same time, there are certain features of the exercise of the right to lease land plots by foreign persons in Ukraine: a) foreign persons can acquire the right to lease land plots, the ownership of which they cannot acquire (primarily, agricultural land); b) foreign persons - lessees cannot exercise the right of preferential purchase of the agricultural land plot that they rent, therefore they can

transfer such preferential right to another person who, in accordance with the law, can acquire ownership of the leased plot; c) foreigners, stateless persons, foreign legal entities who are lessees of agricultural plots of land are subject to special provisions of the land legislation of Ukraine due to the introduction of martial law; d) in public-private partnership relations, foreign entities whose list is fixed in Part 4 of Article cannot acquire the right to lease a plot of land. 12 of the Law of Ukraine «On Concession».

The dissertation substantiates that foreigners, stateless persons, foreign legal entities acquire and exercise the right of land easement, exercise the rights and fulfill the obligations of the user of someone else's land plot on an equal basis with citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine in the manner provided by the legislation of Ukraine. At the same time, there are a number of restrictions for the specified persons, namely: a) foreign persons cannot acquire such a land easement as the right to build, equip and maintain engineering and technical and fortification structures, fences, border signs, border crossings, communications; b) such a ground for terminating a land easement as a combination in one person of the subject of the land easement law, in whose interests it is established, and the owner of the land plot cannot be applied to a foreign person in cases when the object of such an easement is a land plot of agricultural appointment.

Special attention in the dissertation study is paid to restrictions on land rights of foreign individuals and legal entities, which are established in the same scope and order as for citizens of Ukraine and legal entities of Ukraine. At the same time, it was found that additional restrictions on the land rights of foreign subjects can be established by provisions of the Land Code of Ukraine, other land laws for reasons of ensuring national security, preserving land as the main national wealth of Ukraine, ensuring priority access to land rights of Ukrainian citizens and legal entities of Ukraine. The author substantiated the classification of restrictions on land rights of foreign individuals and legal entities in Ukraine according to various criteria, and also identified those land rights restrictions that are established exclusively for foreigners, stateless persons, and foreign legal entities.

The work revealed that in the conditions of martial law, the land rights of foreign subjects may be temporarily limited, while in accordance with the provisions of the Land Code of Ukraine and other laws of Ukraine, the following restrictions are established in connection with the armed aggression of the Russian Federation: a) restrictions land ownership rights of foreign individuals and legal entities under martial law; b) restriction of the rights of use of foreign individuals and legal entities in the conditions of martial law in Ukraine.

*Keywords:* land; land legislation; land law; land plot; land rights; land legal relations; land reform; access to land; emphyteusis; foreigners; foreign natural persons; foreign legal entities; stateless persons; restrictions on land rights; rights to land plots; land ownership; land use right; the right to lease a land plot; easement; subjects of land rights; superficies.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Павлюк О. Конституційні засади доступу до ринку земель в Україні іноземців та юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. 2023. № 1. С. 63-70.

2. Павлюк О. Поняття та особливості обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. 2023. Вип. 15 (27). Т. 2. С. 167-174.

3. Павлюк О. Іноземні суб'єкти як власники земель транспорту: особливості законодавчого регулювання. *Право та державне управління*. 2023. № 2. С. 359-365.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

4. Павлюк О.В. Права на землю іноземних фізичних осіб в Україні. *Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери: збірник матеріалів науково-практичної конференції* (м. Харків, 20 лист. 2020 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги, Т. В. Курман. Харків : Юрайт, 2020. С. 379-383.

5. Павлюк О.В. Генеза прав іноземних суб'єктів на землі сільськогосподарського призначення в Україні. *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції* (онлайн/офлайн формат) (м. Київ, 26 листопада 2021 р. ). За заг. ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ: ФОП Гуляєва В.М., 2021. С.108-111.

6. Набуття та реалізація прав на земельні ділянки іноземних фізичних т осіб на території України у воєнний і післявоєнний часи. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О.В. 2022. С. 191-193.

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ .....</b>	<b>4</b>
<b>ВСТУП .....</b>	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ 1. Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в українській юридичній доктрині та законодавстві .....</b>	<b>19</b>
1.1 Іноземні фізичні та юридичні особи як суб’єкти прав на землю в Україні.....	19
1.2 Розвиток наукових досліджень особливостей прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.....	36
1.3 Розвиток законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на земельні ділянки фізичних та юридичних осіб на території України .....	55
Висновки до Розділу 1 .....	84
<b>РОЗДІЛ 2. Особливості набуття та реалізації прав на земельні ділянки іноземними фізичними та юридичними особами в Україні.....</b>	<b>88</b>
2.1 Особливості набуття та реалізації права власності на земельні ділянки іноземними фізичними та юридичними особами в Україні .....	88
2.2 Особливості набуття та реалізації прав на користування земельними ділянками іноземними фізичними та юридичними особами в Україні .....	148
2.3 Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні .....	184
Висновки до Розділу 2 .....	209
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>223</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>240</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>270</b>

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ВРУ	Верховна Рада України
ВС	Верховний Суд
ГК України	Господарський кодекс України
ДЗК	Державний земельний кадастр
ДПС України	Державна прикордонна служба України
ЗК України	Земельний кодекс України
ЗК УРСР	Земельний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки
ЗСУ	Збройні Сили України
ЄС	Європейський Союз
КМУ	Кабінет Міністрів України
КЦС ВС	Касаційний цивільний суд Верховного Суду
ТПП України	Торгово-промислова палата України
РНБО України	Рада національної безпеки та оборони України
СБУ	Служба безпеки України
Угода ... про асоціацію	Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони від 16 вересня 2014 року
УРСР	Українська Радянська Соціалістична Республіка
ЦК України	Цивільний кодекс України
FATF	Міжнародна група з протидії відмиванню брудних грошей

## ВСТУП

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Зі здобуттям Україною незалежності одним із основних здобутків земельної реформи слушно вважають формування системи прав на землю, в якій основне місце належить праву власності. Більш ніж тридцятирічний період реформування земельних відносин характеризується постійною трансформацією прав на землю, зі зміною економічних, соціальних та політичних умов розвитку суспільства змінювались види прав на земельні ділянки, їх зміст, суб'єктний та об'єктний склад. При цьому, одним з найбільш критичних та дискусійних питань земельної реформи, введення земельних ділянок в обіг, скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення було і залишається питання доступу іноземних фізичних та юридичних осіб до ринку земель в Україні, особливо – земель сільськогосподарського призначення.

Скасування монополії державної власності та запровадження приватної власності на землю, визнання на конституційному рівні землі об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством, гарантування прав на землю та визнання принципу рівності прав і свобод людини і громадянина змушують переглянути концептуальні підходи до правового статусу іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин та обсягу їх прав на землю. Адже Конституцією України та Законом України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22 вересня 2011 року встановлено національний правовий режим для іноземців та осіб без громадянства, що відповідає сучасним міжнародним правовим стандартам у галузі прав людини. Тобто, на іноземців та осіб без громадянства, які знаходяться в Україні на законних підставах, поширюються ті самі права та свободи, а також поширюються такі самі ж

обов'язки, як і щодо громадян України, – за виключеннями, передбаченими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України.

Зазначені положення знайшли відображення у нормах Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, основним завданням якого є врегулювання земельних відносин з метою забезпечення прав на землю. Водночас, аналіз земельного законодавства свідчить, що незважаючи на визнання іноземців суб'єктами земельного права, обсяг їх прав на земельні ділянки, зокрема права власності на землю, є досить обмеженими у порівнянні з громадянами України.

Завершальний етап земельної реформи, який ознаменувався відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення, проходить в умовах воєнного стану. Сьогоднішні реалії характеризуються не лише появою нового перспективного напрямку інвестування в землі сільськогосподарського призначення, але і запровадженням особливих правових режимів щодо набуття та реалізації прав на землю в умовах війни. 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. Від того, наскільки ефективно будуть використовуватись земельні ресурси, повною мірою залежить питання успішності відбудови України та залучення інвестицій в її економіку.

Незважаючи на активний науковий інтерес до окремих питань набуття та реалізації прав на землю іноземними суб'єктами, комплексні системні наукові праці з означеної проблематики відсутні. Суттєві зміни, які відбулись у законодавстві останнім часом, у зв'язку із скасуванням мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відкриттям ринку земель та перспективами допуску іноземних суб'єктів до

земельних ресурсів в Україні вимагають вивчення цих питань доктриною земельного права України.

Все вищезазначене свідчить про актуальність теми дисертації та обумовлює потребу у проведенні комплексного та всебічного дослідження прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.

Науково-теоретичною основою дослідження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні стали праці таких українських вчених у галузі аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права, як: В. І. Андрейцев, М. І. Балащенко, Г. І. Балюк, О. В. Бевз, Г. М. Беженар, Д. В. Бусуйок, А. П. Гетьман, С. Л. Гоштинар, В. К. Гуревський, А. В. Духневич, О. В. Зубрицький, О. В. Єлісеєва, В. М. Єрмоленко, В. І. Іванчо, Н. В. Ільків, О. І. Заєць, Л. П. Заставська, І. І. Каракаш, К. М. Караханян, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, Д. М. Коломійцева, Я. Л. Коломієць, Г. С. Корнієнко, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, Т. В. Курман, Т. В. Лісова, А. В. Луначенко, О. С. Малохліб, Р. І. Марусенко, С. І. Марченко, В. О. Мельник, А. М. Мірошніченко, І. В. Мироненко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. О. Погрібний, А. І. Ріпенко, С. В. Савченко, Т. Б. Саркісова, В. І. Семчик, А. М. Статівка, І. С. Сюйва, Н. І. Титова, Т. О. Третяк, В. Ю. Уркевич, Д. В. Федчишин, Т. Є. Харитонова, О. А. Швець, М. В. Шульга, М. С. Щербина, Ж. В. Чевичалова, Е. С. Юрченко, В. В. Янчук, В. З. Янчук та інші вчені. Під час проведення дисертаційного дослідження використані також праці українських вчених у галузі теорії та історії права, конституційного права, цивільного та господарського права, авторами яких є: О. В. Батанов, Н. В. Безсмертна, С. В. Бобровник, Е. С. Ванієв, О. П. Васильченко, І. М. Заріцька, Є. О. Липницька, І. В. Озімок, К. М. Тоцька, В. В. Цюра та інші вчені. Водночас специфіка набуття та реалізації прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні не стала предметом комплексного дослідження в доктрині земельного права України.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.** Дисертаційну роботу виконано на кафедрі земельного та аграрного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка відповідно до наукової теми «Розробка системного вчення про основні права людини з метою втілення в Україні європейських правових цінностей у контексті розбудови громадянського суспільства» № 19 БФ 042–01.

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає в розкритті прикладного значення правового регулювання набуття, реалізації, обмеження та захисту прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні з обґрунтуванням пропозицій для підвищення його ефективності. Відповідно до вказаної мети в дисертації зосереджена увага на виконанні таких основних завдань:

- з'ясувати особливості правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні;
- розкрити стан дослідження поняття та системи прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в національній юридичній доктрині;
- показати розвиток законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на земельні ділянки фізичних та юридичних осіб на території України;
- виявити особливості набуття та реалізації права власності на земельні ділянки іноземними фізичними та юридичними особами в Україні;
- розкрити специфіку набуття та реалізації прав на користування земельними ділянками іноземними фізичними та юридичними особами в Україні;
- проаналізувати специфіку обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.

*Об'єктом дослідження є правовідносини, що виникають у сфері набуття, реалізації, обмеження та захисту прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.*

*Предметом дослідження є правове регулювання набуття, реалізації, обмеження та захисту прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.*

**Методи дослідження.** Методологічною основою даної наукової праці виступає система загальних та спеціальних методів наукового пізнання. При характеристиці еволюції наукових досліджень у сфері прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в українській юридичній науці (підрозділ 1.2) та при дослідженні генези законодавчого забезпечення набуття та реалізації прав на земельні ділянки фізичних та юридичних осіб на території України (підрозділ 1.3) було використано історичний метод пізнання правових явищ. За допомогою формально-логічного методу здійснювався аналіз понятійно-категоріального апарату дисертації (підрозділ 1.1), а також для з'ясування специфіки набуття та реалізації окремих видів прав на землю в Україні (підрозділи 2.1–2.3). Застосування системного та структурно-функціонального методів дозволило систематизувати теоретичні положення щодо видів іноземних суб'єктів земельних правовідносин, обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні (підрозділи 1.1, 2.3). Діалектичний метод використано для пізнання загальних закономірностей нормативно-правового регулювання доступу іноземних суб'єктів до ринку землі в Україні (підрозділи 1.3, 2.1-2.3). За допомогою порівняльно-правового методу проводилось дослідження конституційних засад прав на землю іноземних суб'єктів в Україні та інших країнах (підрозділ 1.3). Комплексний метод ліг в основу обґрунтування пропозицій стосовно напрямків удосконалення законодавчого забезпечення набуття, реалізації та захисту прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні.

**Наукова новизна отриманих результатів** дисертації полягає в тому, що вона є одним із перших у вітчизняній правовій доктрині комплексним дослідженням проблем прав на земельні ділянки іноземних фізичних та

юридичних осіб в Україні, що дозволило обґрунтувати наступні положення, висновки та пропозиції, які виносяться на захист:

*Уперше:*

- встановлено, що в земельно-правовій науці України сформувалось декілька підходів (наукових позицій) щодо правового становища іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні, а саме: а) ліберальний підхід, згідно якого має бути законодавчо забезпечена рівність іноземних фізичних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб з громадянами України та юридичними особами України у набутті будь-яких прав на земельні ділянки на основі конкуренції; б) помірно обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, за винятками, визначеними ЗК України або законом (зокрема, за виключенням права власності на землі сільськогосподарського призначення); в) обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, крім права власності, при цьому допуск іноземних суб'єктів до земельних ділянок здійснюється виключно на умовах користування (оренди);

- доведено, що набуття та реалізація прав на землю іноземними фізичними та юридичними особами в Україні має ряд особливостей: а) обмеження суб'єктного складу; б) обмеження об'єктного складу земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель так і за формами власності; в) найбільша кількість обмежень запроваджена щодо специфічного об'єкта – земельних ділянок сільськогосподарського призначення; г) встановлення вичерпного переліку підстав набуття іноземними фізичними та юридичними особами права власності на земельні ділянки в Україні; д) обмеження окремих земельних прав та встановлення додаткових обов'язків щодо іноземних фізичних та юридичних осіб.

- з'ясовано, що законодавству про права іноземних фізичних та юридичних осіб на землю в Україні притаманні наступні тенденції розвитку:

- 1) відсутність сформованої державної політики щодо прав іноземних суб'єктів на землю в Україні;
- 2) формування системи прав на землю іноземних суб'єктів під впливом соціально-політичних, економічних та інших процесів у країні;
- 3) наявність великої кількості колізій, прогалин та інших дефектів при визначенні прав на землю іноземних суб'єктів (різна термінологія при визначенні суб'єктного складу, способів (підстав) набуття, неоднозначність при встановленні обмежень у набутті прав на землю тощо);
- 3) поступове розширення системи прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, реалізація яких залежить від обсягу земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, виду та категорії земельної ділянки, її місця розташування, мети використання тощо;
- 4) серед категорій земель, які залучені у обіг, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення;

- доведено, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, а також іноземні юридичні особи можуть набувати та здійснювати право приватної власності на землю, а також виконувати земельні обов'язки, як і громадяни України та юридичні особи України, проте із певними винятками і обмеженнями, які встановлюються на рівні Конституції України, ЗК України, інших земельних законів як актів найвищої юридичної сили, а саме: а) обмеження категорій земельних ділянок, права власності на які можуть набувати іноземні суб'єкти; б) звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами; в) звуження можливостей реалізації земельних прав та розширення обсягу виконання земельних обов'язків іноземними суб'єктами – власниками земельних ділянок; г) встановлення додаткових підстав припинення права приватної власності на землю іноземних суб'єктів. Порушені права іноземних суб'єктів, які є

власниками земельних ділянок, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом для громадян України та юридичних осіб України;

- встановлено, що іноземні юридичні особи можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право постійного землекористування (виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн), право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України;

- виявлено особливості здійснення права на оренду земельних ділянок іноземними особами в Україні, а саме: а) іноземні особи можуть набувати право оренди на земельні ділянки, право власності на які вони набути не можуть (насамперед, землі сільськогосподарського призначення); б) іноземні особи – орендарі не можуть реалізувати право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку вони орендують, тому вони можуть передати таке переважне право іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність орендовану ділянку; в) іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, підпадають під дію спеціальних приписів земельного законодавства України, обумовлених введенням воєнного стану; г) у відносинах державно-приватного партнерства не можуть набувати право оренди земельної ділянки іноземні суб'єкти, перелік яких закріплений у ч. 4 ст. 12 Закону України «Про концесію»;

- обґрунтовано, що обмеженнями прав на землю, які встановлюються виключно для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, є: а) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів; б) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної

власності; в) обмеження щодо здійснення права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які були отримані у спадщину, терміном понад один рік; г) персональні обмеження земельних прав, які є санкціями та встановлюються рішенням Ради національної безпеки та оборони України за заявами Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, Національного банку України, Служби безпеки України; д) обмеження у використанні земель в зонах особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, а також державного кордону (за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України);

- встановлено, що в умовах воєнного стану земельні права іноземних суб'єктів можуть бути тимчасово обмежені, при цьому відповідно до приписів ЗК України та інших законів України встановлені такі обмеження у зв'язку із збройною агресією російської федерації: а) обмеження права власності на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану; б) обмеження прав користування іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану;

- з метою забезпечення ефективності законодавчого регулювання набуття та реалізації права приватної власності на землю в Україні іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами доведено необхідність внесення змін та доповнень до ст. 2, ст. 56, ст. 80, ст. 81, ст. 82 ЗК України, ч. 5 ст. 4 Закону України «Про використання земель

оборони», с т. 19 Закону України «Про громадянство України», проекту закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення використання земель оборони» (№ 9217);

*удосконалено:*

- підходи земельно-правової доктрини щодо періодизації розвитку земельного законодавства, зокрема запропоновано періодизацію розвитку законодавства України щодо прав іноземних фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки в Україні, яка охоплює наступні 5 етапів розвитку: 1990-1992 роки – перехід від радянського земельного ладу до земельного ладу, спрямованого на формування інститутів ринкової економіки; 1992-1996 роки – формування системи прав на землю на основі багатоманітності форм власності на землю; 1996-2001 роки – формування системи прав на землю на основі конституційних засад, які визначають землю основним національним багатством та об'єктом права власності Українського народу; 2001-2022 роки – становлення сучасної системи прав на землю в умовах дії тимчасової заборони обігу земель сільськогосподарського призначення та подальшого відкриття ринку сільськогосподарських земель; березень 2022 р. – по цей час – період надзвичайного законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на землю в умовах воєнного стану;

- підходи науки земельного права щодо правосуб'єктності учасників земельних правовідносин, зокрема встановлено, що можливість набувати право власності на землю іноземними суб'єктами, вимоги до таких суб'єктів, підстави та порядок набуття права власності на землю регулюються виключно на рівні законів України як нормативно-правових актів найвищої юридичної сили – Конституції України, ЗК України, а також інших законів, що видаються відповідно до них. При цьому така можливість як правило обумовлюється здатністю вказаних суб'єктів бути власниками об'єктів нерухомого майна, що розташовано чи може споруджуватись на таких ділянках;

- підходи земельно-правової доктрини щодо дії заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення в частині не поширення такої заборони на випадки відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами. Проте іноземні суб'єкти не можуть здійснювати відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя. Варто законодавчо передбачити, що вказані особи зберігають право власності на такі ділянки до часу звільнення тимчасово окупованих територій, а відлік строку в один рік, протягом якого має бути здійснено відчуження, варто розпочинати з дати звільнення тих чи інших тимчасово окупованих територій;

- доктринальні позиції, що обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб встановлюються в тому ж обсягу та порядку, як для громадян України та юридичних осіб України. Водночас встановлено, що додаткові обмеження земельних прав іноземних суб'єктів можуть встановлюватись приписами ЗК України, інших земельних законів з мотивів забезпечення національної безпеки, збереження землі як основного національного багатства України, забезпечення першочергового доступу до прав на землю громадян України та юридичних осіб України. Запропоновано класифікувати обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні за різним критеріями;

*набули подальшого розвитку:*

- пропозиції щодо недоцільності заміни в ЗК України терміну «іноземна юридична особа» на «юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства іноземної держави», оскільки в основу даного поняття покладено лише один із критеріїв визнання національності юридичної особи, яка позначає належність юридичної особи до конкретної держави, – критерій місця заснування (принцип інкорпорації), водночас не враховано критерій

місця знаходження (принцип осілості) та критерій місця здійснення діяльності (центр експлуатації);

- підходи до розкриття юридичної природи права власності на землю Українського народу, зокрема доведено, що закріплення у ЗК України як земельного закону можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, а також підстав, умов і обмежень щодо набуття такого права не суперечить приписам Конституції України щодо належності землі на праві власності Українському народу – громадянам України всіх національностей, адже: а) мова йде про різні об'єкти земельних правовідносин – землі в межах державних кордонів України (об'єкт права власності Українського народу) та визначені в натурі (на місцевості) земельні ділянки (об'єкти права приватної власності іноземних суб'єктів); б) можливість, умови та підстави набуття права власності на землю іноземними суб'єктами визначені в ЗК України, що узгоджується із конституційним приписами щодо врегулювання вказаних питань виключно на рівні закону;

- підходи земельно-правової науки щодо підстав, умов та порядку набуття і припинення права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, зокрема в умовах воєнного стану в Україні;

- підходи юридичної науки щодо підстав, умов та порядку набуття і припинення права землекористування іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами (права оренди земельної ділянки, права суборенди земельної ділянки, емфітевзису та суперфіцію), зокрема в умовах воєнного стану в Україні;

- наукові позиції, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку,

передбаченому законодавством України. Водночас з'ясовано, що обмеженням їх прав як суб'єктів права емфітевзису є неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою вони користуються, а право емфітевзису, відповідно, не може бути припинено внаслідок поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. На іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб в повній мірі поширюються приписи чинного законодавства України щодо набуття та реалізації права емфітевзису в умовах воєнного стану;

- земельно-правові підходи, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право земельного сервітуту, здійснюють права і виконують обов'язки користувача чужої земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас встановлено, що є ряд обмежень для вказаних осіб, а саме: а) іноземні особи не можуть набувати такий земельний сервітут як право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій; б) така підстава припинення земельного сервітуту як поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки, не може бути застосована щодо іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервітуту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

**Практичне значення отриманих результатів.** Результати цього дисертаційного дослідження можуть бути використані:

-у науково-дослідній діяльності – для подальшого розроблення питань удосконалення правового регулювання доступу до земельних ресурсів іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні;

- у правотворчості – для вдосконалення чинного законодавства України у сфері регулювання правового становища іноземних фізичних осіб, осіб без

громадянства та іноземних юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин;

- у правозастосовній діяльності – для покращення практичного застосування правового регулювання доступу до земельних ресурсів іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні;

- у навчальному процесі – при підготовці підручників і навчальних посібників з дисципліни «Земельне право», «Земельне порівняльне право».

**Особистий внесок здобувача.** Дисертація є самостійною, завершеною науковою роботою. Сформульовані теоретичні положення, висновки та пропозиції отримані автором самостійно.

**Апробація матеріалів дисертації.** Результати дослідження були оприлюднені на: Науково-практичній конференції «Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери» (м. Харків, 20 лист. 2020 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України» (м. Київ, 26 листопада 2021 р.), Міжнародній науково-практичній онлайн/офлайн конференції «Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу» (м. Київ, 16 вересня 2022 р.).

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається із вступу, двох розділів, поділених на шість підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. **Загальний обсяг дисертації** становить 271 сторінок, з них основний текст становить 240 сторінки, список використаних джерел налічує 287 найменувань на 29 сторінках, додаток – 2 сторінки.

# РОЗДІЛ 1

## ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ІНОЗЕМНИХ ФІЗИЧНИХ ТА ЮРИДИЧНИХ ОСІБ В УКРАЇНСЬКІЙ ЮРИДИЧНІЙ ДОКТРИНІ ТА ЗАКОНОДАВСТВІ

### 1.1. Іноземні фізичні та юридичні особи як суб'єкти прав на землю в Україні

Конституція України [1] визнає пріоритет прав та свобод людини і серед невід'ємних природних прав людини, таких як право на життя, свободу пересування, на безпечне для життя і здоров'я довкілля тощо, гарантує право на землю. Конституційна формула доступу громадян до землі та інших природних ресурсів, як зазначає П. Ф. Кулинич [2, с. 26], передбачає визначення його напрямів у законі, який має встановити всі можливості такого доступу у системі чітких земельно-правових механізмів, які, зі свого боку, повинні базуватися на сучасних реаліях розвитку земельних відносин в Україні та стратегічних, цивілізаційних орієнтирах їх трансформації. Основоположним нормативно-правовим актом, який спрямований на регулювання земельних прав в Україні, закріплення механізму реалізації та захисту права на землю, виступає Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. [3] (далі – ЗК України).

В ЗК України поняття «права на землю» є базовим, при цьому його законодавче визначення відсутнє. В доктрині земельного права України поряд із поняттям «права на землю» широко застосовується поняття «земельні права» та слушно звертається увага на необхідність розмежування цих понять. Адже ЗК України не використовує поняття «земельні права», незважаючи на те, що останні нерозривно пов'язані із поняттям земельних правовідносин [4, с. 19], яким присвячено ст. 2 ЗК України. Зазначена стаття включає визначення земельних правовідносин, суб'єктно-об'єктний склад

проте не містить змістовної частини, яку утворюють земельні права та обов'язки. Вважаємо, що така ситуація є прикладом юридичного дефекту (законодавчої прогалини), що зумовлює необхідність її усунення шляхом доповнення ст. 2 «Земельні права» ЗК України частиною 4, в якій варто закріпити визначення земельних прав. Адже, як зазначає О. І. Заєць, можливість набуття, реалізації та захисту земельних прав нерозривно пов'язується з нормативно-правовим закріпленням конкретного виду прав. На думку вченої, земельні права та обов'язки – це ті права та обов'язки, які впливають із норм земельного права та земельного законодавства і становлять зміст земельних правовідносин [5, с. 69].

В загальній теорії права [6, с. 145-146] загальноновизнаними підходами до права як юридичної категорії є їх тлумачення з позиції об'єктивного та суб'єктивного права: об'єктивне право – система діючих норм права, що встановлені (або визнані), забезпечені державою та виражені у відповідних джерелах права, тобто одержали об'єктивацію в офіційних нормативно-правових актах і тому є незалежними від волі суб'єкта права; суб'єктивне право – певні юридичні можливості осіб (суб'єктів) задовольняти свої інтереси, вони є похідними від об'єктивного права, виникають на його основі та у його межах. Термін «суб'єктивне» означає, що наданими можливостями (правами і свободами) суб'єкт може скористатися на свій розсуд залежно від його волі. Зазначені положення повною мірою стосуються і земельних прав.

На доктринальному рівні Д. В. Федчишин розглядає земельні права з позиції вузького і широкого розуміння. У вузькому розумінні вчений пропонує під земельними правами розуміти права, передбачені в ЗК України та в інших джерелах земельного законодавства, які спрямовані на використання земельної ділянки як об'єкта законного інтересу [7, с. 10]. Широке розуміння земельних прав охоплює сукупність правомочностей, які пов'язані не лише з раціональним використанням земельних ресурсів, а й правомочності щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, набуття в порядку приватизації, укладення земельно-правових

угод, з визначення повноважень землевласника та землекористувача тощо [7, с. 10].

Досліджуючи правові проблеми ефективних способів захисту земельних прав громадян України в адміністративному судочинстві, І. В. Бойченко пропонує розглядати суб'єктивні земельні права у широкому розумінні як гарантовані державою і забезпечувані об'єктивним правом можливості учасників земельних правовідносин, що разом із юридичними обов'язками у земельно-правовій сфері становлять зміст цих правовідносин [8, с. 38].

Від земельних прав необхідно відмежовувати права на землю. Основу такого відмежування, на думку С. В. Гринька[9], становить характер зв'язку з таким об'єктом, як земля. За цим критерієм О. І. Заєць виділяє: 1) права на землю, тобто права, які реалізуються суб'єктом безпосередньо стосовно певної земельної ділянки або земельного масиву; 2) інші земельні права, тобто права, в процесі реалізації яких земельна ділянка є об'єктом опосередкованим [5, с. 69]. Тобто, права на землю виступають як один із різновидів земельних прав. Земельні ж права стосуються саме можливостей і засобів, які дають змогу суб'єктам земельних правовідносин використовувати конкретні об'єкти (земельну ділянку, земельну частку (пай) тощо) для задоволення власних потреб [7, с. 28]. Так, О. І. Заєць визначає земельні права як нормативно закріплені або такі, що впливають із змісту законодавства шляхом його тлумачення, суб'єктивні правові можливості, за допомогою яких громадяни та їх організації задовольняють власні потреби у сфері використання та охорони земель [10, с. 48].

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

суб'єктивному значенні – це закріплена у відповідних нормах права можливість певної поведінки конкретного суб'єкта прав на землю [11, с. 9-10]. На думку А. І. Ріпенка суб'єктивне право на землю – це «забезпечена можливість вчинення певних дій щодо земельної ділянки» [12, с. 164]. При цьому варто погодитись з М. І. Балаценком, який зазначає, що такі можливості мають враховувати обмеження, встановлені чинним законодавством, залежно від виду речово-правового титулу» [13, с. 68]. Тобто, зазначене вище свідчить, що суб'єктивні права на землю нерозривно пов'язані з об'єктивними правами на землю. Адже реалізація суб'єктивних прав на землю окреслюється нормами земельного законодавства і забезпечується організаційно-правовою та інституційною діяльністю держави, що дає змогу набути, користуватися і, за потреби, захистити таке право у судовому порядку [8, с. 38].

Як зазначалось вище, ЗК України пішов по шляху застосування категорії «права на землю». Так, у Розділі III «Права на землю» міститься наступний перелік прав: право власності на землю, право користування землею, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Водночас, право на земельну частку пай, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою та інші права, які застосовуються на практиці, у зазначеному розділі не згадуються. В юридичній літературі категорія «права на землю» об'єднує такі права, як право власності на землю, право користування нею й обмежені речові права на земельні ділянки (земельний сервітут, емфітевзис і суперфіцій) [7, с. 28]. Варто відзначити, що в доктрині земельного права наявні сучасні наукові доробки, присвячені дослідженню становлення системи прав на землю, їх детальний аналіз буде проведено у підрозділі 1.2. дисертації.

На дисертаційному рівні провів комплексне дослідження системи прав на землю М. І. Балаценко, в якому він проаналізував систему речових прав на землю у трьох розрізах, а саме: досліджено історичний розвиток системи

речових прав на землю на теренах України, починаючи з кінця XVIII ст., вивчено поточну систему речових прав на землю; зроблено пропозиції щодо вдосконалення існуючої системи з урахуванням як історичного розвитку, так і зарубіжного досвіду. Загалом в згаданій дисертації детально проаналізовано особливості права власності на земельну ділянку та права, похідні від права власності (права на чужі землі), а саме: право довірчої власності земельної ділянки, право господарського відання та право оперативного управління землею, право володіння земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право постійного користування землею, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, право на земельну частку (пай), право довічного успадкованого володіння, право постійного володіння. Тому в рамках нашого дослідження у Розділі 2 будуть розглянуті саме ті права на землю, суб'єктами яких можуть виступати іноземні юридичні та фізичні особи, тому в межах цього підрозділу ми окремо на них зупинятись не будемо.

Набуття, реалізація та захист прав на землю здійснюється через відповідні правовідносини, які, як зазначає В. І. Андрейцев [14, с. 35], займають центральне місце у системі земельних правовідносин та характеризуються особливостями, передбаченими ЗК України та зумовленими суб'єктним та об'єктним складом та можливостями набутої правосуб'єктності.

Суб'єктний склад досліджуваних прав обмежується іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами. Дослідження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб передбачає аналіз їх земельної правосуб'єктності. Традиційно, правосуб'єктність включає правоздатність та дієздатність конкретної особи, у випадку земельної правосуб'єктності як різновиду галузевої, це «здатність суб'єкта мати права та обов'язки, закріплені певною галуззю права» [15, с. 228] або ж «здатність особи бути учасником відносин, які регулюються нормами тієї чи іншої галузі права» [16, с. 697], «конкретизація кола суб'єктів, осіб, потенційно здатних бути носіями суб'єктивних юридичних прав та обов'язків» [17, с. 326].

Фактично мова йде про те, що правосуб'єктність – це сукупність властивостей, що дають змогу виступати тій або іншій особі суб'єктом права. Як зазначає В. Л. Кравчук [18, с. 73], галузева правосуб'єктність особи може мати свої спеціальні види. Одним із спеціальних видів земельної правосуб'єктності виступає правосуб'єктність іноземних фізичних та юридичних осіб.

Аналіз норм земельного законодавства свідчить про те, що в ньому не достатньо висвітлено питання земельної правосуб'єктності загалом, та іноземних суб'єктів зокрема. Як слушно зазначає В. В. Носік, не вказується, з якого моменту громадяни можуть бути здатними набувати у власність земельні ділянки, виконувати обов'язки щодо належної земельної ділянки, розпоряджатись останньою, нести відповідальність за вчинені правопорушення або невиконання обов'язків тощо [19, с. 207], тим паче, коли мова йде про іноземних суб'єктів. В теорії земельного права поширеним є підхід, відповідно до якого земельна правоздатність виникає з моменту народження людини і закінчується з її смертю, при цьому, зауважує В. В. Носік, у земельному праві обсяг правоздатності не є рівним для всіх без винятку. Оскільки у законодавстві можуть бути передбачені норми щодо обмеження тих чи інших осіб набувати у власність земельні ділянки [19, с. 208-209]. Саме такі обмеження закріплені щодо іноземних суб'єктів як землевласників.

Земельна дієздатність ґрунтується на цивільній дієздатності і складається з таких елементів як: здатність своїми діями набувати цивільні права і створювати для себе цивільні обов'язки (правонабувальна здатність); здатність своїми діями здійснювати належні даній особі цивільні права і покладені цивільні обов'язки (правоздійснювальна або право виконавча здатність); здатність своїми діями розпоряджатися належними особі правами (право розпорядча здатність); здатність нести цивільно-правову відповідальність за вчинення цивільних правопорушень (деліктоздатність) [19, с. 211-212]. Тобто, земельну дієздатність можна визначити як здатність

особи своїми діями набувати земельних прав і самостійно їх здійснювати, створювати для себе земельні обов'язки і самостійно їх виконувати, здатність своїми діями розпоряджатися належними земельними правами та нести земельно-правову відповідальність у разі невиконання земельних обов'язків. Земельна правосуб'єктність іноземних суб'єктів відрізняється від правосуб'єктності громадян України.

В ст. 2 ЗК України, яка закріплює перелік суб'єктів земельних правовідносин, окремо іноземні фізичні та юридичні особи не зазначені, натомість суб'єктами земельних правовідносин визнаються громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Водночас, в інших статтях ЗК України поряд з громадянами (ст. 2, ст. 4, ст. 5, ст. 9, ст. 12, ст. 19, ст. 21, ст. 24-26, ст. 29, ст. 31, ст. 33-36 та ін.) суб'єктами земельних відносин визнаються громадяни України (ст. 14-2, ст. 25, ст. 31, ст. 32, ст. 35, ст. 40, ст. 81, ст. 121), іноземні громадяни (ст. 137), фізичні особи (ст. 37-1, ст. 57, ст. 75, ст. 101, ст. 130, ст. 134-135, ст. 137, ст. 146, ст. 148<sup>1</sup> та ін.), іноземні особи (ст. 140), іноземці (ст. 14-2, ст. 35, ст. 81, ст. 93) та особи без громадянства (ст. 14-2, ст. 35, ст. 81, ст. 93, ст. 137, ст. 140, ст. 143), юридичні особи (ст. 2, ст. 4, ст. 5, ст. 9, ст. 12, ст. 14-2, ст. 19, ст. 21, ст. 24, ст. 56, ст. 82, ст. 86), юридичні особи України (ст. 33, ст. 82), юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави України (ст. 82). Різноманіття таких понять і категорій, виражених у відповідних термінах, вимагає уточнення їх змісту. Вживання в ЗК України різної термінології без наведення відповідних визначень тих чи інших понять, позначення одного правового явища різними термінами, з різним смисловим навантаженням, ускладнює адекватне розуміння змісту нормативно-правового акту та створює певні складнощі для тлумачення та практичної реалізації закладених в ньому норм [20, с. 59].

Визнання в ст. 2 ЗК України суб'єктами земельних прав громадян в юридичній літературі трактується по різному. Так, К. О. Дремлюга зазначає, що термін «громадянин» необхідно розуміти у значенні «громадянин

України», а термін «фізична особа» включає як громадян України, так і іноземців та осіб без громадянства [21, с. 64], при цьому автор зауважує на недопустимість вживання у законодавстві терміну «громадянин» без вказівки на правовий зв'язок з конкретною державою як синоніма терміну «фізична особа» [22, с. 154]. Такої ж позиції дотримується і Е. С. Юрченко [23, с. 60] у процесі дослідження проблеми права сільськогосподарського землекористування в Україні.

Під час уніфікації термінології, яка застосовується у нормативно-правових актах, зазначений вище підхід може бути взятий за основу, проте аналіз сучасного законодавства свідчить, що термін «громадяни» вживається у широкому розумінні, яке охоплює і іноземців та осіб без громадянства. Підтвердженням цьому є аналіз ст. 80 ЗК України, в якій громадяни та юридичні особи визнано суб'єктами права приватної власності на землю, а в ст. 81 ЗК України конкретизується, хто підпадає під категорію громадян. Зокрема, відповідно до част. 2 зазначеної статті до громадян належать іноземці та особи без громадянства та уточнено, які категорії земель можуть набуватись у власність зазначеними суб'єктами, а в част. 3 та 4 зазначеної статті визначено підстави та способи набуття прав на землі та обмеження, які стосуються земельних ділянок сільгосппризначення.

Правовий статус іноземців та осіб без громадянства визначено одноіменним Законом України № 3773-VI від 22 вересня 2011 р. [24], в якому конкретизуються ст. 26 Конституції України, відповідно до якої «іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України».

Відповідно до п. 6 част. 1 ст. 1 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» іноземцями визнано осіб, які не перебувають у громадянстві України і є громадянами (підданими) іншої держави або держав. Особами без громадянства в розумінні законодавства

України є особи, які не розглядаються як громадяни будь-якою державою в силу дії її закону.

Законні підстави перебування іноземців та осіб без громадянства на території України залежать від мети перебування в Україні. Зокрема, це можуть бути імміграція в Україну на постійне проживання; отримання статусу біженця в Україні або отримання притулку в Україні; визнання іноземця особою, яка потребує додаткового захисту, або яким надано тимчасовий захист в Україні; працевлаштування або укладення гіг-контракту, реалізація зареєстрованих у встановленому порядку проектів міжнародної технічної допомоги; зареєстрованих у встановленому порядку; провадження культурної, наукової, освітньої діяльності на підставах і в порядку, встановлених міжнародними договорами України або спеціальними програмами; участь у міжнародних та регіональних волонтерських програмах або участь в діяльності організацій та установ, що залучають до своєї діяльності волонтерів відповідно до Закону України «Про волонтерську діяльність»; прибуття в Україну в період дії воєнного стану для надання медичної допомоги, реабілітаційної допомоги на волонтерських засадах як медичні працівники, фахівці з реабілітації (крім громадян російської федерації та Республіки Білорусь); укладення контракту про проходження військової служби у ЗСУ, Державній спеціальній службі транспорту, Національній гвардії України та ін.

Для іноземців та осіб без громадянства, які перебувають на території України на законних підставах, обов'язковим є наявність дійсного паспортного документу, а також залежно від мети перебування – отримання посвідки на постійне або тимчасове проживання на період перебування/діяльності в Україні, військового квитка рядового, сержантського і старшинського складу на період дії контракту про проходження військової служби тощо.

Нормами Основного Закону України встановлено національний режим іноземців та осіб без громадянства. Права іноземців гарантовані ст. 26

Конституції України, в якій зазначено, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, – за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Наведене конституційне положення дістало вияв у конкретних нормах ЗК України, присвячених земельним правам іноземних громадян й осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Водночас, реалізація конституційного принципу рівності прав і свобод іноземців та осіб без громадянства в Україні у сфері земельної правосуб'єктності має певні особливості, які з однієї сторони зумовлені визнанням землі як основного національного багатства, а з іншої – специфікою підстави/мети перебування іноземців та осіб без громадянства в Україні.

В юридичній літературі порушувалось питання про доцільність поширення прав на землю, передбачених для громадян України, на іноземних суб'єктів, які, ризикуючи своїм життям, боронять нашу землю[25, с. 193]. В цій частині корисним може бути запозичення європейського досвіду щодо тенденції поширення різноманітних прав, у тому числі громадянських та політичних на іноземців. Свідченням зміни підходів до правового статусу іноземців є прийнята 5 лютого 1992 р. у межах Ради Європи Європейська конвенція про участь іноземців у суспільному житті на місцевому рівні (далі – Конвенція). Зазначеною Конвенцією для іноземних громадян передбачено гарантії громадянських та політичних прав, включно з правом брати участь у виборах. Зокрема, у част. 1 ст. 6 цієї Конвенції передбачено зобов'язання держав – її учасниць гарантувати кожному постійному мешканцю-іноземцю, за умови відповідності встановленим вимогам, право обирати та право бути обраним, тобто висувати свою кандидатуру на виборах до органів місцевого самоврядування. Мова йде про відповідність вимогам, які висуваються до громадян країни ЄС та законність постійного перебування у відповідній державі упродовж п'яти років, що передують виборам. Зазначений ценз

осілості, у встановлених випадках, може становити і менший період (ст. 7 Конвенції) [26, с. 71].

Варто зауважити, що у питаннях набуття земельної правосуб'єктності іноземцями та особами без громадянства, зазначені категорії фізичних осіб є рівними, за винятками іноземців, які мають громадянство рф, Республіки Білорусь чи будь-якої іншої держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом. Відповідно до ст. 130 ЗК України фізичні особи, які належать або належали до терористичних організацій, а також стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок відповідно до Закону України «Про санкції», за будь-яких умов не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільгосппризначення. Вважаємо, що така заборона має поширюватись не лише на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але і на землі інших категорій.

Крім того, потребує вирішення і проблема подвійного громадянства, яке може виникнути з різних причин (колізії законодавства різних держав щодо набуття та втрати громадянства, міграційні процеси, укладення шлюбів з іноземцями, примусове нав'язування громадянства рф на тимчасово окупованих територіях України та ін.). Біпатриди користуються правами та виконують обов'язки нарівні з громадянами держави, в якій проживають. Водночас вони мають права та обов'язки стосовно держави, у якій не проживають, але громадянами якої вони є [27, с. 45]. Відповідно до ч. 6 ст. 5 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» № 1207-VII від 15 квітня 2014 р. [28] примусове автоматичне набуття громадянами України, які проживають на тимчасово окупованій території, громадянства рф не визнається Україною та не є підставою для втрати громадянства України.

Визнання іноземних юридичних осіб суб'єктами земельних правовідносин також характеризується вадами термінологічного та

змістовного характеру. Як було зазначено вище, для їх означення у ЗК України вживаються терміни «юридичні особи», «юридичні особи України та юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави». Визначення ж поняття «іноземна юридична особа» законодавець не наводить. В ч. 3 ст. 374 Цивільного кодексу України [29] (далі – ЦК України) серед суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку), поряд з іноземцями та особами без громадянства, визнаються іноземні юридичні особи, які можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом.

В юридичній науці під цією категорією розуміють юридичних осіб, які засновані (зареєстровані) за межами України у порядку, встановленому законодавством іншої країни, і мають місце знаходження за межами України [27, с. 48]. В земельному законодавстві до 2021 р. теж застосовувався термін «іноземні юридичні особи», проте згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» N1423-IX від 28 квітня 2021 р. [30] тексті ЗК України слова «іноземна юридична особа» було замінено словами «юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства іноземної держави». Вважаємо, що така заміна є недоцільною, оскільки вказує лише на один із критеріїв визнання національності юридичної особи, яка позначає належність юридичної особи до конкретної держави.

Класична доктрина міжнародного приватного права виділяє наступні критерії встановлення національності юридичної особи:

1) критерій місця заснування (принцип інкорпорації) – національність юридичної особи визначається згідно з правом держави, на території якої вона заснована, він є найбільш поширеним у правових системах, і саме цей критерій нині застосовується у ЗК України;

2) критерій місця знаходження (принцип осілості) – національність юридичної особи визначається за місцем знаходження її виконавчого органу;

3) критерій місця здійснення діяльності (центр експлуатації) – національність юридичної особи визначається за місцем здійснення діяльності.

Однак, як зазначається в спеціальній літературі, зазначені вище критерії хоча і є доволі чіткими, але водночас вони є формальними. Практиці відомі випадки, коли ці критерії визначення належності юридичної особи не давали змогу досягнення конкретної мети, тому що вони не дозволяли побачити належність капіталу юридичної особи [27, с. 46-47].

Вітчизняне законодавство (міжнародне, цивільне, господарське та інше) поряд з терміном «іноземні юридичні особи» містить ряд понять, які застосовуються до суб'єктів правовідносин з іноземним елементом. Так, в ст. 1 Закон України «Про зовнішньоекономічну діяльність» N 959-XII від 16 квітня 1991 року [31] дається визначення іноземного суб'єкта господарської діяльності як суб'єкта господарської діяльності, що має постійне місцезнаходження або постійне місце проживання за межами України (абз. 20 ст. 1 зазначеного Закону) та спільного підприємства – під яким пропонується розуміти підприємство, яке базується на спільному капіталі суб'єктів господарської діяльності України та іноземних суб'єктів господарської діяльності, на спільному управлінні та на спільному розподілі результатів та ризиків (абз. 47 ст. 1 вказаного Закону).

Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. [32] (далі – ГК України) оперує такими поняттями як: «іноземні юридичні особи», але без визначення цього поняття (ст. 129), «підприємство з іноземними інвестиціями» – підприємство, створене відповідно до вимог ГК України, в статутному капіталі якого не менше 10 % становить іноземна інвестиція (част. 1 ст. 116); «іноземне підприємство» – унітарне або корпоративне підприємство, створене за законодавством України, що діє виключно на основі власності іноземців або іноземних юридичних осіб, або діюче підприємство, придбане повністю у власність цих осіб (част. 1 ст. 117). В юридичній літературі звертається увага, що іноземні підприємства мають

обмежене коло галузей для створення, відповідно до ч. 2 ст. 117 ГК України, вони не можуть створюватись у галузях, визначених законом, що мають стратегічне значення для безпеки держави [33].

Відповідно до ч. 2 ст. 129 ГК України закріплено національний режим для іноземних юридичних осіб, які здійснюють господарську діяльність в Україні: вони мають такий самий статус, як і юридичні особи України, з особливостями, передбаченими цим Кодексом, іншими законами, а також міжнародними договорами, згоду на обов'язковість яких надано Верховною Радою України.

Закон України «Про усунення дискримінації в оподаткуванні суб'єктів господарювання, створених з використанням майна та коштів вітчизняного походження» N 1457-III від 17 лютого 2000 р. [34] оперує такими поняттями як «суб'єкт господарювання, створений за участю іноземного капіталу» та «підприємство, створене за участю іноземних інвестицій».

У даному контексті варто зауважити, що використання різної термінології як в одному нормативно-правовому акті, так і в різних, значно ускладнює тлумачення норм та реалізацію прав на землю. На застосування неоднорідної термінології в законодавстві звертали увагу деякі науковці. Наприклад, Є. О. Липницька, яка присвятила своє дослідження визначенню регулювання та особливостей прав на землю підприємств з іноземними інвестиціями, теж акцентує увагу на недоліках норм ЗК України, «оскільки законодавець оперує різними, іноді навіть вужчими поняттями, і, відтак, охоплює не всіх можливих суб'єктів з іноземною складовою» [35, с. 36]. Також варто погодитись з С. Саврук, яка зауважує, що визначення понять, які містяться у цивільному, адміністративному та інших галузях законодавства не можуть бути повною мірою застосовані у земельному законодавстві [36, с. 45-48]. Законодавча невизначеність щодо застосування уніфікованої термінології також призводить до того, що суб'єкти правозастосування керуються різними позиціями щодо можливості набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки.

Крім особливостей набуття, реалізації та захисту прав на землю щодо суб'єктного складу, відповідні правовідносини мають і інші особливості. Зокрема, серед особливостей реалізації іноземними фізичними та юридичними особами прав на землю варто виділити наступні: обмеження об'єктного складу земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель так і за формами власності. Зокрема, наразі зазначені суб'єкти можуть набувати право власності на земельні ділянки приватної форми власності несільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 81 ЗК України іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки несільгосппризначення в межах населених пунктів, а також на вказані земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у їх приватній власності. Можливість набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачена Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» N 2178-10 від 31 березня 2020 р. [37] Відповідно до зазначеного Закону іноземці та особи без громадянства зможуть набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення за умови та з дня схвалення на референдумі рішення щодо можливості набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) яких є особи, які не є громадянами України.

Варто звернути увагу, що чинним законодавством передбачено найбільшу кількість обмежень щодо специфічного об'єкта – земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Особливість правового регулювання набуття та реалізації прав на землі сільськогосподарського

призначення зумовлені визнанням пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, суть якої у тому, що землі, придатні для потреб сільського господарства, мають надаватись насамперед для сільськогосподарського використання. Зазначений принцип знайшов своє закріплення у ст. 23 ЗК України, а його реалізації сприяють: звуження земельної правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб щодо земель сільськогосподарського призначення, встановлення заборони набуття земель цієї категорії у власність іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами та іноземними державами (ст. 22, 81 та 82 ЗК України); спеціальний порядок охорони таких земель, у тому числі захист сільськогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб (ст. 164 ЗК України); обов'язок власників підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі (п. 1 част. 1 ст. 91 ЗК України). Тривалий час в Україні діяв мораторій на відчуження окремих видів земель сільськогосподарського призначення, який передбачав заборону на відчуження та зміну цільового призначення (1) земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, (2) земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також (3) земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну (міни) (п. 15 Перехідних положень ЗК України).

Наступною особливістю реалізації земельної правосуб'єктності іноземними фізичними та юридичними особами є встановлення вичерпного переліку підстав набуття права власності на земельні ділянки. Так, для іноземних фізичних осіб такими підставами є: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викуп земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини (част. 3 ст. 81 ЗК України). Для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави, такими підставами є: набуття права

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. Отже, з зазначеного переліку видно, що порівняно з громадянами України іноземні фізичні та юридичні особи обмежені у підставах набуття прав на землю.

До особливостей набуття та реалізації прав на землю можна віднести те, що іноземні фізичні та юридичні особи можуть виступати суб'єктами всіх прав на землю, але з урахуванням особливостей та обмежень, які встановлені Конституцією України та ЗК України. Як зазначає В. І. Андрейцев, серед обмежень, які передбачені чинним законодавством щодо набуття земельних прав на ті чи інші земельні ділянки, найбільш поширеними є обмеження суб'єктного складу щодо осіб, які можуть набувати права на земельні ділянки різних категорій, обмеження щодо набуття прав на землі сільгосппризначення та обмеження, які стосуються використання окремих земельних ділянок відповідно до їхнього правового режиму та набутих юридичних титулів (права власності, права користування, права сервітутного землевикористання, дотримання правил добросусідства та ін.) [14, с. 35]. Аналіз зазначених та інших обмежень наведено у підрозділі 2.3. дисертації.

Обмеження окремих земельних прав та встановлення додаткових обов'язків як особливість набуття та реалізації прав на землю в Україні полягають у тому, що іноземні фізичні та юридичні особи не мають права на безоплатну приватизацію земельних ділянок та реалізації права на земельну (частку) пай в порядку паювання недержавних сільськогосподарських підприємств. У разі прийняття іноземцем сільськогосподарської земельної ділянки у спадщину, він зобов'язаний протягом 1-го року провести її відчуження. Протягом дії мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення реалізація даної норми мала певні труднощі. Наразі Законом України «Про внесення змін до деяких

законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» деталізовано порядок припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, оскільки раніше в законодавстві не було визначено суб'єктів звернення до суду з вимогою про відчуження земельної ділянки.

Підводячи підсумок можна зазначити, що земельне законодавство України закріплює поряд з правами на землю громадян України права на землю іноземних фізичних та юридичних осіб. Сучасна система прав на землю включає права власності на земельну ділянку та права, похідні від права власності (права на чужі землі), а саме: право довірчої власності земельної ділянки, право володіння земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право постійного користування землею, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, право на земельну частку (пай), право довічного успадкованого володіння, право постійного володіння. Можливість набуття та реалізації іноземними фізичними та юридичними особами зазначених прав залежить від обсягу земельної правосуб'єктності та особливостей правового режиму конкретної земельної ділянки.

## **1. 2. Розвиток наукових досліджень особливостей прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні**

З часу відновлення незалежності України одним із найбільш дискусійних питань є допуск іноземних суб'єктів до ринку земель в Україні. Із розвитком суспільно-політичних та економічних відносин в Україні підходи до цієї проблематики змінювались проте комплексного дослідження до цього часу проведено не було, а в юридичній літературі висвітлювались лише окремі її аспекти, аналіз яких запропоновано у цьому підрозділі.

Проблематика набуття та реалізації прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб є предметом дослідження не лише науки земельного

права, але також інших галузевих наук, зокрема конституційного, цивільного, екологічного, адміністративного, кримінального та ін. Наприклад, заслуговує на увагу дисертаційне дослідження І. В. Озімок, присвячене аналізу конституційних засад права власності на землю у контексті порівняльно-правового аналізу досвіду України та зарубіжних країн [38]. В дисертації авторка, ґрунтуючись на аналізі конституцій інших країн, пропонує закріпити в Конституції України норму про заборону набуття іноземними суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення. Варто відзначити, що такий підхід переважає і в доктрині земельного права України.

Для визначення земельної правосуб'єктності важливе значення мають наукові доробки О.П. Васильченко [39], окремий підрозділ докторської дисертації якої присвячено особливостям забезпечення принципу рівності прав і свобод іноземців та осіб без громадянства в Україні, та Є.О. Липницької [40], в дисертації якої визначено правовий статус підприємств з іноземними інвестиціями та акцентується увага на диференціації в земельному законодавстві обсягу прав на землю залежно від національної приналежності суб'єкта.

Викликає особливий інтерес проведене Е.С. Ванієвим дисертаційне дослідження, присвячене правовому регулюванню земельних відносин у Таврійській губернії (1783–1917 рр.), яка була створена внаслідок анексії російськими окупантами у 1783 р. Кримської держави. В роботі ґрунтовно аналізується правовий статус іноземних суб'єктів – громадян інших держав, які використовувались для колонізації Криму. Процедура колонізації передбачала надання іноземцям (іноземним колоністам) особливого правового статусу, який характеризувався наданням їм привілеїв та пільг (звільнення від оподаткування та державної служби, надання державної допомоги та підтримки у виборі і наділенні земельними ділянками та ін.). Пізніше іноземні колоністи були урівняні в правах із місцевими мешканцями та російськими селянами, проте, при виникненні декількох претендентів на земельну ділянку, одним з яких був іноземний колоніст, перевага віддавалась

йому як платоспроможнішому і працюватішому [41, с. 110-111]. Вивчення досвіду правового регулювання земельних відносин у період окупації Кримської держави та його наслідків сьогодні набуває особливого значення після другої російської окупації 2014 р.

В доктрині земельного права України на дисертаційному та монографічному рівнях висвітлювались проблеми становлення прав на землю в історико-правовому аспекті. Зокрема, О.І. Заєць здійснила ґрунтовний аналіз всіх етапів реформування земельних правовідносин протягом історичного розвитку країни, починаючи із земельних реформ часів становлення і вдосконалення звичаєвого та писаного права на території України (IX-XVII ст.ст.) і завершуючи земельною реформою 1990 р. Вченою доведено, що основною метою земельних реформ є відновлення ефективного використання ресурсів, що втілюється шляхом розподілу і перерозподілу земель між різними землевласниками та індивідуальними чи колективними формами землекористування [42, с. 101]. Історичному досвіду розвитку права власності на землю в державах, що існували на території України, проблемам наступності в розвитку цього права, його співвідношенню з концепцією становлення і розвитку права власності на землю в сучасній Україні присвячено дисертацію Л.П. Заставської, в якій досліджувались питання розвитку та основних рис права власності на землю в Україні [43]. Серед ознак, які відрізняють земельно-правовий та цивілістичний підхід до визначення права земельної власності, вчена виокремлює обмеженість кола осіб, в частині іноземних осіб, які можуть бути суб'єктами права власності [43, с. 18].

Процес становлення та розвитку земельного законодавства доби української революції 1917-1921 рр. став предметом монографії І.М. Заріцької [44]. Вченою визначено моделі становлення та розвитку земельних відносин у періоди Української Центральної Ради, Гетьманату П. Скоропадського, у добу Директорії УНР, ЗУНР, УССР. Центральне місце у вирішенні земельного

питання у вказані періоди належало становленню системи прав на землю [44, с. 164-177].

Аналіз змісту та правових форм реформування земельних відносин на території України до відновлення незалежності було проведено П.Ф. Кулиничем [45]. Як зазначає вчений, з п'яти земельних реформ, проведених у XIX-XX століттях, більш-менш успішними були лише ті земельні реформи, необхідність у проведенні яких диктувалася економічними детермінантами розвитку суспільства, зумовленість реформування земельних відносин політичними чинниками, давали негативні результати і у перспективі від них доводилось відмовлятися [45, с. 27]. Зазначене є особливо актуальним сьогодні, адже при вирішенні питання допуску іноземних суб'єктів до ринку земель в Україні економічні аспекти не завжди беруться до уваги.

Питання набуття та реалізації іноземцями прав на землі в Україні досліджуються в науці земельного права з різних аспектів. Проте найбільш ґрунтовні доробки має наукова школа Київського національного університету імені Тараса Шевченка, з урахуванням особливостей землі як об'єкта правового регулювання та його значення у забезпеченні умов життєдіяльності людини. Адже, як зазначає В.Л. Мунтян, земля відрізняється від інших об'єктів права власності, оскільки є продуктом самої природи, виникла й існує незалежно від волі і свідомості людей та без будь-якого сприяння з їхнього боку [46, с. 121]. Так, в монографії В.В. Носіка «Право власності на землю Українського народу» [19], яку в доктрині земельного права визнано фундаментальним дослідженням найважливіших проблем права власності на землю [47, с. 158-162], вчений класифікує суб'єктів права власності на землю в Україні за дворівневою структурою та здійснює аналіз особливостей змісту суб'єктивного права власності на земельну ділянку, особливу увагу приділено з'ясуванню правового становища іноземних осіб як суб'єктів права власності на землю Українського народу. Адже це питання, як зазначає В.В. Носік, має не лише юридичне, а й важливе соціально-економічне і політичне значення з огляду на земельний потенціал України у глобальному вимірі, сучасні

інтеграційні процеси в Європі ..., Європейський вибір України. Висновки, до яких прийшов вчений, можуть бути покладені в основу даного дослідження як концептуальні засади становлення прав на землю іноземних суб'єктів в Україні. Зокрема, з урахуванням конституційних засад та вимог законодавства України про правовий статус іноземних осіб та осіб без громадянства, у ЗК України чи іншому законі може бути закріплена земельна правоздатність і дієздатність цих суб'єктів, реалізація якої залежить від особливостей правового режиму окремих категорій землі, необхідності залучення інвестицій у розвиток економіки, а також від того, як у законі буде закріплено право власності на землю іноземних осіб і держав. Конституція України у ст. 13 не допускає передачу сільськогосподарських земель у власність іноземців, водночас ЗК України регулює порядок набуття іноземними особами права власності на землі несільськогосподарського призначення, оскільки заборона і правове регулювання – це два способи вирішення на підставі закону питання права власності на землю іноземних фізичних та юридичних осіб відповідно до ст. 14 Конституції України [19, с. с. 218-221].

Окремі аспекти земельної правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб з точки зору дотримання принципу рівності у здійсненні та захисті права власності на землю досліджував В.В. Носік через призму реалізації ст. 1 першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Вчений зазначає про необхідність розмежування категорій «рівність конституційних прав і свобод громадян» та «рівність суб'єктів права власності» за об'єктами, суб'єктами та змістом, які співвідносяться як загальне і конкретне [28, с. 34-42], акцентує увагу на обов'язковості при розробці і прийнятті земельних законів, рішень щодо набуття і реалізації громадянами права власності на земельні ділянки, здійсненні правосуддя у справах із захисту права власності та інших прав на землю дотримання ч. 2 ст. 24 Основного Закону, згідно з якою не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних,

релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними або іншими ознаками [48, с. 39].

На необхідність дотримання конституційних принципів соціальної і правової держави при вирішенні юридичних дефектів, які стосуються права власності на земельні ресурси та інших земельних прав, акцентує увагу Т.О. Коваленко [49, с. 165-167], адже правове становище іноземних суб'єктів у сфері земельних відносин характеризується наявністю недоліків та інших вад їх правового становища, не визначеним залишається правове становище особи, яка змінила громадянство України на іноземне, в частині поширення на неї обов'язку здійснити відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення у встановлений в ЗК України строк [49, С. 210-211; 50, с. 239-240]. На думку А.М. Мірошниченка, у даному випадку припинення права власності на підставі даної норми не може бути [51, с. 363].

Проблеми реалізації окремих видів прав на землю стали предметом дисертаційних та монографічних праць Р. І. Марусенка, який досліджує правові аспекти земельних сервітутів [52], Т. О. Третяка, докторська дисертація та монографія якого присвячені праву добросусідства в земельному праві [53], М. С. Щербини, яка проаналізувала проблеми реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Зокрема, М. С. Щербина обґрунтувала необхідність визнання за іноземцями права власності стосовно земельної ділянки, яка характеризується наявністю на ній будівлі або споруди, які належать на праві власності іноземним громадянам, через те що, володіючи будівлями або спорудами, іноземці є фактичними власниками цих земельних ділянок [54, с. 98].

Важливе значення для розуміння юридичної природи прав на землю в Україні мають наукові доробки О. І. Заєць, присвячені земельним правам та їх різновиду – правам на землю. Авторка з поміж земельних прав окремо, залежно від правового статусу право володільця, виділяє земельні права

іноземних громадян та земельні права іноземних юридичних осіб [5, с. 69-74; 10, с. 44-48]. Досліджуючи окремі аспекти права володіння земельними ділянками, набувальної давності як підстави виникнення прав на землю, проблеми відумерлої спадщини тощо, вчена обґрунтовує існування фактичного володіння землею не як права, а як правового стану, який існує в житті, має визнаватися правом і захищатися [55, с. 257-260]. Проблемні питання реалізації прав на землі сільськогосподарського призначення після скасування мораторію на відчуження сільськогосподарських земель стали предметом наукового пошуку Т. О. Коваленко, Д. М. Коломійцевої, С. І. Марченко, Т. О. Саркісової та І. С. Сьюви [56].

Важливе значення для становлення та розвитку прав на землю в Україні іноземних фізичних та юридичних осіб має дисертаційне дослідження М. І. Балаценка на тему «Система речових прав на землю за законодавством України» [57], в якому автор пропонує наступну систему речових прав на землю: 1) право власності; 2) права на чужій землі, передбачені чинним законодавством (право довірчої власності, право оперативного управління, право господарського відання, право володіння чужою земельною ділянкою, права користування чужою землею (право оренди, право постійного користування землею, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію), права розпорядження чужою землею (іпотека, податкова застава), право на земельну частку (пай); 3) права на чужій землі, передбачені нормативними актами України та УРСР, які втратили чинність (право довічного успадкованого володіння, право постійного володіння). Автор відстоює позицію про те, що запроваджені у зв'язку із скасуванням мораторію на продаж сільськогосподарських земель обмеження для іноземців (включно з громадянами ЄС) щодо придбання останніми зазначених земель та участі в зареєстрованих в Україні юридичних особах, що мають землі сільськогосподарського призначення у власності, є такими, що суперечать тексту Угоди про асоціацію, з урахуванням практики Суду ЄС, та частково йдуть врозріз із практикою ЄСПЛ [57, с. 98]. Такий підхід в науці земельного

права є дискусійним. Досліджуючи правову природу соціальної функції права власності на землю в контексті конституційних положень щодо пріоритету прав і свобод людини та громадянина, зобов'язального характеру права власності, соціальної спрямованості економіки, І. О. Костяшкін доводить, що однією із принципів засад ефективного земельного ринку, який гарантує можливість вільного придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод за умови соціальної спрямованості економіки, є закріплення положення, що доступ до земель товарного сільськогосподарського призначення інших юридичних осіб та іноземців має здійснюватись виключно на умовах оренди [58, с. 370].

Враховуючи фінансові переваги юридичних осіб країн ЄС, США та інших країн з розвиненою економікою порівняно з вітчизняними суб'єктами господарювання, Д. В. Бусуйок застерігає про небезпеку зайняття іноземними сільськогосподарськими товаровиробниками монопольного становища щодо певного виду сільськогосподарської продукції та загрози продовольчій безпеці. Закріплення заборони на отримання у власність земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами та іноземними державами, на думку вченої, є ефективним засобом запобігання монополізації вітчизняного сільськогосподарського ринку іноземними суб'єктами [59, с. 41].

З огляду на сучасні умови, в яких відбувається відкриття ринку земель, як слушно зазначає М. В. Шульга, законодавчо необхідно передбачити запобіжники для запобігання хаотичному і несправедливому обігу земель сільськогосподарського призначення, які б відповідали як ЗК України, так і нормами інших галузей вітчизняного законодавства. Вчений наголошує, що в умовах, коли певна частина мешканців західної України отримує громадянство зарубіжних держав (зберігаючи громадянство України), внаслідок військової агресії РФ жителі Донецької, Луганської та інших тимчасово окупованих областей з різних причин отримали громадянство

країни-окупанта, існуючих закликів надавати громадянство України етнічним українцям без відмови від громадянства іншої держави, існує небезпека втрати територіальної цілісності нашої держави, що є неприпустимим, адже територіальна цілісність забезпечує незалежність будь-якої держави [60, с. 6-10].

Водночас, сьогодні як ніколи актуальними є питання залучення іноземних інвестицій в економіку України, враховуючи, що земля України є найбільш привабливим інвестиційним об'єктом. Тому заслуговує на увагу науковий доробок М. О. Ковальчука, присвячений правовому режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку за законодавством України [61]. Автор, досліджуючи суб'єктний склад земельно-інвестиційних правовідносин, зазначає, що іноземний інвестор все ж таки обмежений в залученні інвестицій на праві власності на землю, але він може скористатися правом на користування землею, а саме на основі оренди земельної ділянки.

Правовий статус іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб як суб'єктів права сільськогосподарського землекористування досліджувала Е.С. Юрченко в дисертаційній роботі на тему: «Право сільськогосподарського землекористування в Україні» [62]. Авторкою зазначається, що на відміну від громадян, які мають намір створити фермерське господарство, громадянам України, а також іноземцям та особам без громадянства, які бажають займатися сільським господарством та зареєструватися як підприємці, не надається гарантоване право на отримання земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Фізичні особи – підприємці можуть набути право користування земельною ділянкою для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель державної та комунальної власності за результатами проведення земельних торгів, а із земель приватної власності – на підставі цивільно-правового договору (ч. 2, 4 ст. 124 ЗК України) [23, с. 66]. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави без будь-яких обмежень є учасниками

ринку сільськогосподарського землекористування в Україні. В останні роки площа сільськогосподарських угідь, які перебувають у користуванні іноземних юридичних осіб, які займаються сільськогосподарською діяльністю, постійно збільшується. Станом на 2019 рік – це 3,5 мільйони га, що на суттєво більше ніж в сусідніх європейських країнах [23, с. 76]. Враховуючи можливі негативні наслідки придбання іноземними інвесторами прав сільськогосподарського землекористування та неможливість на законодавчому рівні закріпити обмеження на оренду землі іноземними суб'єктами, оскільки це суперечитиме Додатку XVI-D до Глави 6 Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони [63] (далі – Угода про асоціацію), запропоновано правові механізми, які стимулюватимуть залучення іноземних інвестицій саме для цілей сільського розвитку, а не набуття прав сільськогосподарського землекористування. Це забезпечить доступ місцевого населення до земельних ресурсів, а також сприятиме сільському розвитку [23, с. 77].

Припинення права приватної власності на земельну ділянку на дисертаційному рівні досліджувала О. В. Єлісеєва, яка визначила особливості правового забезпечення припинення права приватної власності на земельну ділянку іноземних фізичних та юридичних осіб. На думку авторки, закріплення в ЗК України спеціальної земельної правосуб'єктності іноземних осіб та осіб без громадянства в частині обмеження та обтяження їх земельних прав не суперечить Конституції України, водночас ст.ст.81, 82 ЗКУ в частині визнання за іноземними особами та особами без громадянства можливості набувати у власність земельні ділянки в межах території України не відповідають Конституції України [64, с. 105].

Окремі аспекти набуття та реалізації прав на землю досліджувались і представниками Київської наукової школи земельного права Інституту держави і права ім. В.М. Корецького. Аналізуючи проблеми реалізації ЗК України, В.І. Семчик слушно зазначав, що стосовно землі складаються різні

відносини. Зокрема у суспільних відносинах вона розглядається як об'єкт природи, територія держави і регіонів, як місце для розташування населених пунктів і промислових об'єктів і нарешті як основний засіб виробництва сільськогосподарської продукції. Відповідно, суб'єкти теж різняться залежно від виду відносин. Український народ виступає суб'єктом права власності на землю, яка є територією України, обмежена кордонами з іншими державами, а у внутрішніх відносинах відмежовує одну територіальну громаду від іншої. У господарських та інших економічних відносинах земля набувається у власність громадянами, юридичними особами і державою виключно в порядку, встановленому законами України. У випадках, визначених ЗК України суб'єктами права власності на земельні ділянки поряд з громадянами та юридичними особами України можуть бути громадяни та юридичні особи іноземних держав та іноземні держави. Водночас власниками сільськогосподарських земель такі суб'єкти не можуть бути [65, с. 553]. Вчений, аналізуючи земельну політику та створення нової законодавчої системи України, підсумував, що розвиток сільського господарства має здійснюватись в умовах міжнародної конкуренції із врахуванням механізмів захисту національного виробника, які використовуються європейськими конкурентами. При цьому земля має розглядатись як земельний капітал, який є гарантією кредитів, з цією метою земля має купуватись і продаватись без обмежень [66, с. 252-253]. В порядку постановки питання, вчений порушував проблему повернення права власності на землю і майно колишніх власників, у тому числі іноземних суб'єктів, яке було націоналізовано чи незаконно конфісковано. Після приєднання України до ЄС, на думку вченого, це має бути вирішено шляхом адаптації законодавства України про власність на нерухомість, у тому числі на землю, та про спадщину до законодавства ЄС [67, с. 391].

Дещо іншу позицію з приводу переходу прав на землю висловлював В. Сіренко. На його думку земля може бути лише власністю Українського народу, не може бути у приватній власності громадян і товаром, незалежно

від суб'єктного складу, не може купуватись і продаватись. Земля має надаватись громадянам і юридичним особам виключно у користування [65, с. 553].

Ґрунтовне дослідження розвитку системи прав на землю в Україні як одного із результатів земельної реформи здійснив П. Ф. Кулинич. Вчений проаналізував особливості суб'єктно-об'єктного складу таких прав як право власності, право постійного користування земельною ділянкою, право оренди, право емфітевзису та суперфіцію, право земельного сервітуту, право довірчої власності, права володіння та зробив висновок, що в силу виконання правом власності соціальної функції воно є обмеженим, а право оренди, яке займає друге місце після права власності – найліберальнішим у порівнянні з суб'єктно-об'єктним складом інших прав на землю [45, с. 98-151]. Так, П.Ф. Кулинич, аналізуючи правові проблеми запровадження ринку сільськогосподарських земель, зазначає, що допуск іноземців, вітчизняних юридичних та фізичних осіб до ринку сільськогосподарських земель без будь-яких обмежень лише сприятиме підвищенню попиту на земельні ділянки та збільшенню конкуренції серед покупців землі, що в підсумку призведе до підвищення ринкових цін на земельні ділянки [45, с. 227]. Проте законодавство про відкриття ринку земель побудовано таким чином, що протягом перших 5-10 років після скасування земельного мораторію в Україні буде існувати не ринок сільськогосподарських земель, який би передбачав справедливу вільну конкуренцію аграрних товаровиробників, а матиме місце монопольне скуповування земельних ділянок, які орендуються у селян виключно вітчизняними товаровиробниками – їх орендарями [45, с. 233-234].

Науковий інтерес становить дисертаційне дослідження О.В. Зубрицького, присвячене правовому регулюванню обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС в порівняльно-правовому аспекті [287]. Автор розкрив юридичну природу та види обігу земель сільськогосподарського призначення, особливу увагу приділив видам

обмежень прав на землю взагалі та відносин сільськогосподарського землекористування зокрема. Висвітлюючи моделі правового регулювання ринку землі за законодавством ЄС, у вказаній роботі за критерієм втручання держави у правове регулювання обігу прав на землі виокремлено та проаналізовано моделі відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення, помірно обмеженого та сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель. На підставі аналізу вітчизняного земельного законодавства щодо доступу іноземних суб'єктів до ринку землі в Україні, зроблено висновок про функціонування в Україні моделі помірно обмеженого ринку, яка на думку О.В. Зубрицького, є найбільш прийнятною в сучасних умовах та передбачає обмежений доступ до земель іноземних суб'єктів та вільний – для громадян України [289, с. 11-12].

На обмежений характер набуття прав на землю іноземними суб'єктами вказує І.В. Мироненко, досліджуючи зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні. Автор, на прикладі законодавчо обумовлених можливостей іноземних фізичних та юридичних осіб, осіб без громадянства та іноземних держав у сфері набуття права власності на землю в Україні, слушно зазначає, що межі здійснення такого права визначаються не тільки обсягом дієздатності, а і обсягом правоздатності власника. Для прикладу вчений наводить норми ч. 2 ст. 82 ЗК України, відповідно до якої іноземні суб'єкти можуть використовувати отримані ними у межах населених пунктів земельні ділянки несільськогосподарського призначення лише для розміщення об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні [68, с. 72].

Вагомий внесок у розвиток наукової думки щодо прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб зробили представники наукової школи земельного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Однією із перших монографій, в якій порушувались питання прав на землю була праця М.В. Шульги, присвячена актуальним правовим проблемам земельних відносин [69]. Вчений акцентує увагу на

необхідності врахування особливостей землі як об'єкта земельних правовідносин, які мають прояв через екологічні, економічні та соціальні функції, визначає основні тенденції розвитку земельних відносин в умовах переходу до ринкових умов господарювання, аналізує правові форми власності на землю та форми використання земель, гарантії прав землевласників та землекористувачів. Аналізуючи право приватної власності на землю, М.В. Шульга зазначає, що відсутність у складі суб'єктів права приватної власності на землю серед фізичних осіб іноземців та осіб без громадянства фактично являє собою обмеження їх прав, проте такі обмеження є виправданими, оскільки вони зумовлені необхідністю захисту загальнодержавних та загальнонародних інтересів у сфері земельних відносин [69, с. 96].

Зазначений вище підхід вчений відстоює і сьогодні [60, с. 6-10]. Так, визнаючи іноземців та осіб без громадянства як суб'єктів прав на землю, М. В. Шульга наголошує на необхідності врахування особливостей та обмежень, встановлених Конституцією України та законами України, та забезпеченні на законодавчому рівні такого функціонування ринку сільськогосподарських земель, які б унеможливили порушення законодавства про обіг сільськогосподарських земель [70, 62]. На необхідності гарантування суб'єктам вітчизняного агробізнесу справедливої та прозорої конкуренції за доступ до землі наголошують М.В. Шульга та Г.С. Корнієнко, аналізуючи правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, у тому числі ті, які запроваджені для іноземних фізичних та юридичних осіб як землекористувачів та потенційних землевласників [71, с. 292].

Теоретико-правові засади реалізації а також захисту земельних прав в Україні стали предметом дисертаційного та монографічного дослідження Д.В. Федчишина [7]. Автор звертає увагу на необхідності розмежування понять «земельні права» та «права на землю», так як останнє об'єднує відповідні суб'єктивні права, а саме: (а) право власності на землю, (б) право користування землею, (в) обмежені речові права (земельний сервітут,

емфітевзис і суперфіцій) на земельні ділянки. Земельні ж права стосуються саме можливостей, засобів і способів, що дозволяють суб'єктам земельних відносин використовувати такі конкретні об'єкти як земельна ділянка, її частина, земельна частка (пай) тощо для задоволення власних потреб [7, с. 28]. Окремо в роботах Д. В. Федчишина проаналізовано земельні права іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

Значна увага проблемам набуття та реалізації прав на землю іноземними суб'єктами приділяється вченими Одеської наукової школи земельного та аграрного права. Як зазначав І. І. Каракаш, діюче земельне законодавство широко визнає земельні права іноземних суб'єктів як учасників земельних правовідносин в Україні. Визнання іноземних фізичних та юридичних осіб суб'єктами права власності на конкретні земельні ділянки є реалізацією загальновизнаного принципу надання іноземним громадянам національного правового статусу нарівні з громадянами країни їх перебування, за винятками, що передбачені для іноземних суб'єктів права. При цьому набуття земельних ділянок іноземними суб'єктами обмежується можливостями їх придбання за категоріями земель, місцевістю їх знаходження, розташування на них нерухомих будівельних об'єктів, цілями використання, умовами набуття тощо [72, с. 81-85]. Аналізуючи наслідки реформування земельних відносин в Україні та Румунії у порівняльному аспекті, вчений прийшов до висновку про послідовність і зваженість вітчизняного законодавця у питаннях проведення земельної реформи на засадах «поновлення» права власності на землю шляхом повернення націоналізованих раніше земель їх колишнім власникам, у тому числі іноземцям. Адже, як стверджує І. І. Каракаш, поновлення справедливості для однієї незначної частини громадян, може обернутися несправедливістю для іншої, більш численної громади співвітчизників, що може призвести до негативних наслідків та стати причиною соціальної нестабільності та суспільної небезпеки [73, с. 113-114].

На неможливості набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права звертає увагу О. О. Погрібний, ґрунтуючись на положеннях ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 ЗК [74, с. 118].

Ґрунтовне дослідження здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні провела Т.Є. Харитонова [75], яка вперше в доктрині земельного права системно та комплексно визначила систему прав на землю за законодавством України, проаналізувала загальнотеоретичні та практичні проблеми у цій сфері. З урахуванням особливостей правового становища осіб, які можуть набувати і реалізовувати права на користування чужими земельними ділянками з метою задоволення приватних, групових чи суспільних потреб та інтересів, вченою виділено та проаналізовано за критерієм суб'єктного складу – право іноземців на користування чужими земельними ділянками та право іноземних юридичних осіб на користування чужими земельними ділянками [76, с. 24-25].

Дослідженню окремих правових засад конкурентного продажу земельних ділянок в Україні іноземним суб'єктам присвячена дисертація К.М. Караханян, яка звертає увагу на необхідність законодавчого закріплення процедури погодження на придбання земельної ділянки у власність іноземним суб'єктом, у разі, коли він стає переможцем аукціону [77, с. 12-13].

Заслуговує на увагу науковий доробок А. І. Ріпенка, який досліджував теоретичні та практичні проблеми використання земель для містобудівних потреб [78]. Автор відстоює позицію щодо необхідності залучення іноземних суб'єктів до ринку земель в Україні, зокрема для потреб містобудування. Аналізуючи конституційні засади права власності на землю в Україні, А. І. Ріпенко наводить наступні аргументи на користь визнання іноземних фізичних та юридичних осіб рівноправними суб'єктами земельних правовідносин: право власності народу на землю, яке реалізується, зокрема, через право загального землекористування, тобто безпосередньо, має забезпечуватись не лише громадянам України, а й іноземцям та особам без громадянства; отримання у власність земель іноземними фізичними,

юридичними особами і державами не призводить до втрати права власності Українського народу [78, с. 184]; право власності на земельні ділянки, підкорено внутрішньому правопорядку певної країни, міжнародним правом ці відносини регламентуються у випадках, коли виникає спір щодо експропріації майна іноземців та деяких інших випадків [78, с. 193], у випадку набуття іноземним суб'єктом права власності земельну ділянку в Україні вона все одно підпадатиме під режим суверенітету [78, с. 193]. Вчений слушно зазначає, що існування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення негативно позначається на зацікавленості іноземних інвесторів в інвестуванні коштів в містобудівний розвиток сільських територій, натомість значні інвестиції могли бути залученими під час забудови земель для потреб сільського господарства шляхом: 1) зміни використання інвестиційно привабливих сільськогосподарських земель (переважно гіршої якості) для розміщення житла, великих торгових центрів та інших об'єктів у передмістях або незначній відстані від мегаполісів та 2) освоєння непридатних чи найменш придатних угідь зі складу таких земель для розміщення промислових та інших об'єктів із метою врівноваження екологічного стану територій та диверсифікації антропогенного впливу на них у межах території держави [78, с. 429-430]. Зазначені висновки та пропозиції набувають особливої актуальності в період залучення іноземних інвесторів до післявоєнної відбудови України та використання непридатних для сільськогосподарського виробництва земель.

Значну увагу зазначеним вище автором приділено аналізу зарубіжного досвіду допуску іноземних суб'єктів до земельних ділянок з метою містобудування [78, с. 199-202]. Так, окремий розділ монографії А.І. Ріпенка присвячено особливостям використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах (праві власності, праві володіння, праві користування чужими земельними ділянками (сервітут, суперфіцій, емфітевзис), праві постійного користування, праві оренди).

Особливості правового регулювання використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою ведення товарного сільськогосподарського виробництва були предметом дисертаційного дослідження Г.М. Беженар. Враховуючи, що чинне законодавство не містить обмежень щодо набуття іноземними суб'єктами права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а законодавство про фермерство передбачає можливість створення фермерських господарств на засадах оренди земель, автор пропонує розширити коло суб'єктів, які можуть займатися товарним сільськогосподарським виробництвом шляхом створення та ведення фермерського господарства та сільськогосподарського виробничого кооперативу, дозволивши іноземним фізичним та юридичним особам, особам без громадянства здійснювати дану діяльність [79, с. 6]. Варто відзначити, що наразі, відповідно до оновленого законодавства про сільськогосподарську кооперацію, засновниками та членами сільськогосподарських кооперативів можуть бути фізичні та юридичні особи. Заслуговують на увагу і висловлені пропозиції про необхідність визначення у ЗК України правового статусу громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства, які займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; розмірів земельних ділянок, що надаються громадянам безоплатно, для вищезгаданої мети [79, с. 6-7].

Представники львівської наукової школи земельного та аграрного права досліджували проблематику прав на землю іноземних суб'єктів з позиції прав на сільськогосподарські землі. Так, Н.І. Титова визначає однією із особливостей правового режиму даної категорії земель соціально-персоніфікований склад суб'єктів земельних правовідносин – громадян України в особі селян та обмеженість іноземних суб'єктів у набутті права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [80, с. 19-21]. В свою чергу Н.В. Ільків, аналізуючи набуття права оренди на землі сільськогосподарського призначення, звертає увагу на розширення суб'єктного складу орендних відносин шляхом визнання такого права за

іноземними суб'єктами у період, коли вони є власниками сільськогосподарських земель [80, с. 134], акцентуючись на обмеженості цього права у строку (протягом року вони повинні ці землі відчужити) [81, с. 138].

Крім робіт дисертаційного та монографічного характеру, в яких висвітлювались окремі аспекти прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні, наявна велика кількість публікацій в періодичних виданнях, присвячених даній проблематиці. Зокрема, варто звернути увагу на наукові роботи О.В. Зубрицького [82], П.Ф. Кулинича [83], Т.М. Чурилової [84], Л.В. Ткачук [85], О.П. Соловцової [86], О.В. Проніної [87], Т.О. Коваленко [88], А. М. Мірошниченка [89], в яких досліджується зарубіжний досвід реалізації іноземними суб'єктами прав на землю. Проблемні питання правового статусу суб'єктів прав на землю та виокремлення проблематики земельно-правового статусу іноземних фізичних та юридичних осіб досліджувались в роботах О. В. Бевз [90], О. С. Літошенко [91] та Є. О. Липницької [35]; проблеми припинення прав на землі іноземними суб'єктами – в роботах О. В. Єлісеєвої [92], А.Г. Барабаш [93], А. Б. Наконечного [94] та інших вчених.

Отже, проведене вище дослідження дозволяє підсумувати, що з моменту відновлення Незалежності України проблематика доступу іноземних фізичних та юридичних осіб перебувала в центрі уваги науковців, проте вона так і не стала предметом системного та комплексного монографічного чи дисертаційного дослідження українських вчених. Допуск іноземних фізичних та юридичних осіб до земельних ресурсів в Україні розглядається з позиції гарантування прав на землю або ж залучення інвестицій в економіку країни.

В земельно-правовій науці України сформувалось декілька підходів (наукових позицій) щодо правового становища іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні, а саме: а) ліберальний підхід, згідно якого має бути законодавчо забезпечена рівність іноземних фізичних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб з

громадянами України та юридичними особами України у набутті будь-яких прав на земельні ділянки на основі конкуренції; б) помірно обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, за винятками, визначеними ЗК України або законом (зокрема, за виключенням права власності на землі сільськогосподарського призначення); в) обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, крім права власності. Допуск іноземних суб'єктів до земельних ділянок здійснюється виключно на умовах користування (оренди).

Теоретичні висновки та практичні рекомендації, які стали результатом проведених наукових досліджень різних аспектів прав іноземних суб'єктів на землю в Україні, можуть бути використані для подальшого наукового пошуку щодо набуття, реалізації та гарантування прав на землю іноземним фізичним та юридичним особам в Україні.

### **1.3. Розвиток законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб на території України**

Важливе значення для висвітлення прав на земельні ділянки в Україні іноземних фізичних та юридичних осіб має дослідження становлення та розвитку законодавчого регулювання цих процесів в Україні. Адже, як зазначає В. В. Носік, права на землю – категорія не лише юридична, а й соціально-історична [95, с. 79], саме через призму законів та інших нормативно-правових актів можна проаналізувати основні тенденції земельних перетворень, недоліки та перспективи подальшого реформування земельних та аграрних відносин в Україні [19, с. 21-22].

Гене́за законодавства у досліджуваній сфері дозволяє висвітлити динаміку загальносупільних трансформацій та євроінтеграційного вибору України, який розпочався вже з проголошенням 16 липня 1990 р. Верховною Радою УРСР Декларації про державний суверенітет України [96], в якій визначались концептуальні засади регулювання земельних відносин, у тому числі щодо формування прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб: земля а також інші природні ресурси, що знаходяться у межах території УРСР, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, весь економічний і науково-технічний потенціал, що створений на території України, є власністю її народу та матеріальною основою суверенітету Республіки, які використовуються з метою забезпечення матеріальних і духовних потреб її громадян. Виключне право на володіння, користування і розпорядження національним багатством України має народ України, а іноземні суб'єкти, зокрема юридичні особи та об'єкти інших держав і іноземних громадян, міжнародних організацій мають право розміщувати на території УРСР та використовувати природні ресурси України згідно з законами Української РСР. Також було зазначено, що Декларація виступає як основа нової Конституції, законодавчих актів України та визначає позиції Республіки під час укладання міжнародних угод».

Прийняття Земельного кодексу УРСР 18 грудня 1990 р. [97] та проголошення земельної реформи однойменною Постановою Верховною Радою «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. [98] були спрямовані на реформування земельних відносин задля створення умов для функціонування та рівноправного розвитку різноманітних форм господарювання на землі, становлення багатокладної економіки, раціонального використання і охорони земель та охорони прав громадян та юридичних осіб. Цими нормативно-правовими актами було відновлено в аграрному та земельному законодавстві України основоположні правові інститути законодавства країн Європейського Союзу – право оренди землі та право фермерського господарювання [45, с. 48-49].

Саме з прийняттям ЗК УРСР 1990 року в Україні формується система прав на землю, особливістю якої було те, що в її основу були покладені норми ще ЗК УРСР 1970 року. Зокрема, поряд з виключним інститутом права державної власності на землю (власності народу УРСР) ЗК УРСР 1990 року було визначено наступні права на землю: право володіння землею, право користування землею та право оренди землі. Кожне із цих прав на землю характеризується відмінностями, які пов'язані із особливостями суб'єктного складу.

Володіння землею не передбачало можливості набуття іноземними суб'єктами, воно здійснювалось у формі: а) права довічного успадкованого володіння громадян (ч. 1 ст.6 Земельного кодексу 1990 року) та б) права постійного володіння землею наступних категорій юридичних осіб: колгоспи, радгоспи, інші державні, кооперативні, громадські підприємства, установи і організації, релігійні організації для ведення сільського та лісового господарства (ч. 3 ст. 6 ЗК УРСР 1990 року).

Користування землею поряд із громадянами України та юридичними особами України передбачало участь іноземних суб'єктів і здійснювалось у формі права постійного та тимчасового користування землею. Право постійного користування землею могли набувати спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації, учасниками яких були радянські та іноземні юридичні особи, інші організації та особи (ч.ч. 1 і 2 ст.73 К УРСР 1990 року). Зазначений вид прав на землю, як зазначає М. І. Балащенко, є тим речово-правовим титулом, який «перекочував» до українського законодавства із законодавства радянського [57, с. 178].

Суб'єктами права тимчасового користування землею визнавались спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації, учасниками яких були радянські та іноземні юридичні особи, інші організації та особи (ч.ч. 1 і 2 (ч. 1 ст. 7 ЗК УРСР 1990 року).

Окремою формою права тимчасового користування землею, відповідно до ч.1 ст. 8 ЗК УРСР 1990 року, було визнано право оренди спільних

підприємств, міжнародних об'єднань і організацій з участю радянських та іноземних юридичних осіб, а також іноземних держав, міжнародних організацій, іноземних юридичних осіб і громадян.

Як свідчить аналіз норм ЗК УРСР 1990 року, суб'єкти правовідносин з іноземним елементом, такі як спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації за участю радянських та іноземних юридичних осіб могли використовувати земельні ділянки на праві постійного а також тимчасового користування, у тому числі на праві оренди, а міжнародні організації, іноземні фізичні та юридичні особи – виключно на праві оренди. При цьому у ч. 6 ст. 8 ЗК 1990 р. закріплювалась пряма заборона щодо передачі права володіння на орендовану земельну ділянку сільськогосподарського призначення зазначеним суб'єктам.

Тобто, основним титулом, на підставі якого забезпечувався доступ іноземних фізичних та юридичних осіб до землі в Україні, залишалось право користування земельною ділянкою. Для цього періоду було характерним те, що ЗК УРСР 1990 року запровадив у земельне законодавство ряд новел, які були свідченням певної лібералізації земельного ладу країни, що було зумовлено розпочатими процесами так званої перебудови, поряд із виключністю та незмінністю інституту права державної власності на землю (власності народу Української РСР) було запроваджено нові інститути прав на земельні ділянки. Зокрема, крім права користування (постійного і тимчасового) (яке було закріплено ще ЗК УРСР 1970 р.), земельні ділянки для громадян та і деяких юридичних осіб могли надаватися на праві володіння та на праві оренди [99, с. 38].

В останнє десятиліття ХХ ст., як зазначає П.Ф. Кулинич, в історії України був здійснений перехід від радянського земельного ладу, який ґрунтувався на виключній власності держави на землю, до земельного ладу, спрямованого на формування інститутів ринкової економіки, це знайшло своє вираження у прийнятому ЗК УРСР 1990 року в основу якого була закладена концепція плюралізму форм господарювання на селі. В цей період

приймаються основні законодавчі акти, якими були закладені основи переходу від командно-адміністративної економіки до ринкової. Зокрема, законом УРСР «Про власність» від 07 лютого 1991 р. [100] серед суб'єктів господарювання та суб'єктів права власності були визнані інші держави, їх юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні організації, іноземні фізичні особи і особи без громадянства (ст. 3 Закону України «Про власність»).

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону УРСР від 27 березня 1991 р. «Про підприємства в Українській РСР» [101] серед видів та організаційних форм підприємств було передбачено такі види підприємств з іноземним елементом як «індивідуальне підприємство, яке засноване на особистій власності фізичної особи та виключно її праці; спільне підприємство, яке засноване на базі об'єднання майна різних власників (змішана форма власності), у числі засновників якого можуть бути юридичні особи та громадяни як Української РСР так і інших держав; підприємство, засноване на власності юридичних осіб і громадян союзних республік та інших держав». Законом проголошувались рівні правові умови для діяльності підприємств незалежно від форм власності на майно та організаційної форми підприємства та визначались основні правові засади використання земельних та інших природних ресурсів у господарській діяльності. Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 5 зазначеного Закону, якщо для функціонування підприємства необхідна земельна ділянка чи інші природні ресурси, дозвіл на їх використання видається відповідними органами місцевого самоврядування (Радою народних депутатів, а у випадках, передбачених законодавчими актами – Верховною Радою Української РСР за поданням первинного природокористувача). Умовою надання такого дозволу був позитивний висновок державної екологічної експертизи або відповідної Ради народних депутатів. Для прикладу, Постановою Президії Верховної Ради України «Про вилучення і надання земельних ділянок для несільськогосподарських потреб» [102] було відмовлено спільному кооперативно-державному підприємству

«Челтер» виробничого об'єднання «Челябінський завод шляхових машин» у наданні земельної ділянки, як особливо цінних продуктивних земель.

Законом України «Про господарські товариства» від 19 вересня 1991 р. [103] було закріплено принцип рівності іноземних фізичних осіб та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, а також міжнародних організацій з громадянами України та юридичними особами України у заснуванні та участі в господарських товариствах, крім випадків, передбачених законодавчими актами України (ст. 3) та визначено, що права користування землею, водою та іншими природними ресурсами можуть бути в якості вкладів учасників та засновників товариства (ст. 13).

В зазначений період формується законодавство у сфері посвідчення прав на землю. Адже особлива цінність землі як національного багатства та особливого об'єкта прав на нерухоме майно обумовлює специфіку документів, що засвідчують виникнення та існування прав на земельну ділянку. Відповідно до ст. 23 ЗК УРСР документами, що посвідчують право володіння або право постійного користування землею, були державні акти, які видавалися і реєструвалися відповідними Радами народних депутатів. Форми державних актів встановлювалися Верховною Радою Української РСР. Відповідно Постанови Верховної Ради Української РСР «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» від 27 березня 1991 р. [104] було затверджено наступні форми державних актів: 1) на право довічного успадкованого володіння землею; 2) на право постійного володіння землею.

Водночас, як зазначається у Методичних рекомендаціях щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалених Рішенням колегії Державної реєстраційної служби України 28 листопада 2012 р. (Протокол № 2) [105], законодавство стосовно документів, які дають власникам та користувачам безсумнівне підтвердження належних прав на землю, неодноразово зазнавало значних змін. Певним чином це було зумовлено і відсутністю сформованої системи прав на землю.

Починаючи з 1992 р., як зазначає П. Ф. Кулинич, концепція плюралізму форм господарювання на селі як теоретична основа земельно-правової реформи в Україні була піддана перегляду, їй на зміну була прийнята нова концепція земельно-правового реформування – концепція плюралізму форм власності на землю [106]. Згідно із Законом України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю» [107] в Україні, поряд з державною власністю, було запроваджено – колективну і приватну форми власності на землю, які визнавались рівноправними.

Законом України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13 березня 1992 р. останній було викладено у редакції Земельного кодексу України від 13 березня 1992 р. (далі – ЗК України 1992 року), а Постановою Верховної Ради Української РСР від 13 березня 1992 р. [108] затверджено форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею. Розпочався новий етап розвитку законодавства у сфері прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб.

ЗК України 1992 року закріпив систему прав на землю, визначив склад земель України, який залишився незмінним порівняно із попереднім кодифікованим актом, основні засади віднесення земель до категорій і переведення з однієї категорії у іншу та особливості правового режиму окремих категорій, які визначались Розділом II зазначеного Кодексу.

Відновлення незалежності України, реформування земельного законодавства в частині демонополізації державної власності на землю, запровадження приватної та колективної форм власності на землю дещо змінили систему прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, яка охоплювала а) право приватної власності на землю (ст.6 ЗК України 1992 року); б) право постійного користування землею (ст. 7 ЗК України 1992 року); в) право тимчасового користування землею (ст. 7 ЗК України 1992 року).

Стосовно тих прав, які були закріплені у попередньому ЗК, то п. 8 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та

приватизацію землі» від 13 березня 1992 р. [108] визначено, що «громадяни, підприємства, установи, організації, 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 Земельного кодексу України».

Визнання за іноземними суб'єктами права власності на землю має дискусійний характер, адже як зазначає М. В. Шульга «ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р., регламентуючи право приватної власності громадян на землю, задекларував, що іноземним фізичним особам та особам без громадянства земельні ділянки незалежно від категорії земель у власність не передаються» [70, с. 55]. Зазначений висновок ґрунтувався на ст. 6 зазначеного Кодексу. Варто відзначити, що вже згадана ст. 6 ЗК України 1992 року, яка регламентувала право приватної власності на землю, оперувала різною термінологією як щодо суб'єктів права приватної власності на землю, так і способів (підстав) набуття, та містила ряд обмежень щодо цільового призначення (виду використання) земельних ділянок, які можуть бути у приватній власності. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 6 зазначеного Кодексу для *громадян України* (виділено мною – О. П.) передбачено *право на одержання* (виділено мною – О. П.) земельних ділянок для таких видів цільового використання як ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. Ч. 2 ст. 6 передбачено для *громадян* (виділено мною – О. П.) підстави *набуття права* (виділено мною – О. П.) власності на земельні ділянки (спадкування, одержання частки землі у спільному майні подружжя, купівля-продаж, дарування та обмін), а ч.ч. 3-10 ст.6 визначено особливості платної та безоплатної *передачі земельних ділянок* (виділено мною – О. П.) місцевими Радами народних депутатів у власність громадян. Відповідно до ч. 13 ст. 6 ЗК України 1992 року «іноземним

громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються».

Відсутність уніфікованого підходу до суб'єктного складу права приватної власності на землю та застосування різної термінології призводить до неоднозначного тлумачення правових норм. Пряма заборона набуття іноземними фізичними особами та особами без громадянства права приватної власності на земельні ділянки стосується передачі земельної ділянки зазначеним суб'єктам. Передача земель у власність і надання їх у користування регламентувалась Гл. 2 ЗК України 1992 року, яка визначала порядок та особливості передачі земельних ділянок у власність Радами народних депутатів (ст. 17) та придбання земельних ділянок у власність (ст. 18).

Відсутність визначення терміну «передача земельної ділянки» як у ЗК України 1992 року, так і в наступній редакції Земельного кодексу України 2021 р. (надалі – ЗК України 2021 року) та його неоднозначне застосування органами державної влади зумовили необхідність у його офіційному тлумаченні. Конституційний Суд України у Рішенні від 5 лютого 2004 року № 2-рп/2004 про офіційне тлумачення терміна «передача», який вживається у підпункті 5.1.17 пункту 5.1 ст. 5 Закону України «Про податок на додану вартість» (справа про тлумачення терміна «передача земельних ділянок») [109] зазначив про широке тлумачення у контексті конституційного подання терміну «передача», який охоплює всі види набуття права на землю як у власність на підставі відповідних рішень власника землі, цивільно-правових угод, договорів купівлі-продажу, в тому числі на конкурентних засадах, міни, безоплатної приватизації земельних ділянок та земельних паїв, так і надання у користування (постійне або тимчасове), за договорами оренди тощо. Водночас, дане офіційне тлумачення, на нашу думку, не може бути застосовано до відносин, які виникали на підставі ЗК України 1992 року, оскільки, по-перше, зазначене Рішення стосувалось терміну «передача», який вживається у словосполученні «звільняються від оподаткування операції з

передачі земельних ділянок, що знаходяться під об'єктами нерухомості, або незабудованої землі» підпункту 5.1.17 пункту 5.1 статті 5 Закону України «Про податок на додану вартість», по-друге, базувалось на аналізі норм ЗК України 2001 року, який закріпив принципово нові підходи до системи прав на землю іноземних суб'єктів.

Варто відзначити, що в юридичній літературі зверталась увага на наявність у ЗК України 1992 року ряду суперечностей, які зумовили появу у процесі реалізації норм Кодексу на практиці цілу низку правових колізій, що було зумовлено «вкрапленням» до ЗК УРСР низки ринкових інститутів без зміни принципів та методів правового регулювання земельних відносин [45, с. 310]. Так, залишається дискусійним, з огляду на ст. 6 ЗК України 1992 року, можливість набуття іноземними суб'єктами земельних ділянок (земельних часток паїв) у приватну власність у порядку спадкування, адже така підстава не підпадає ні під передачу земельних ділянок Радами народних депутатів (ст. 17 ЗК України 1992 року), ні під придбання земельних ділянок (ст. 18 ЗК України 1992 року).

Відповідно до ст. 5 ЗК України 1992 року право на земельну частку передається у спадщину в порядку і на умовах, які передбачені цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. ЦК УРСР, в чинній на той час редакції, у Розділі VII «Спадкове право» не містив особливостей спадкування земельних ділянок чи земельної частки паю. Право на успадкування нерухомого майна, відповідно до ст. 71 Закону України «Про міжнародне приватне право» [110], регулюється законодавством країни, на території якої знаходиться це майно. При цьому іноземні громадяни та особи без громадянства у правоздатності прирівнювались до громадян України (ст. 565 та ст. 566 ЦК УРСР), за винятками встановленими законами. Цивільна дієздатність іноземних фізичних осіб та осіб без громадянства стосовно угод, що укладаються в Україні, і зобов'язань, черенз заподіяння шкоди в Україні, визначається за законом України.

Набуття прав на землю іноземними суб'єктами могло бути і відповідно до ст. 30 ЗК України 1992 року, якою закріплено перехід прав на землю (права власності чи права користування земельною ділянкою) без зміни її цільового призначення у разі переходу права власності на будівлю та споруду разом з цими об'єктами. У попередній редакції ЗК УРСР у ст. 28 було передбачено теж перехід права володіння або права користування при переході права власності на будівлю або споруду, яке поширювалось і на іноземних суб'єктів.

Право постійного та тимчасового користування земельною ділянкою зазнали змін через впровадження нових форм власності на землю – колективної та приватної. Коло землекористувачів почало залежати від власника земельної ділянки. На праві постійного користування земельні ділянки могли використовуватись наступними суб'єктами з іноземним елементом: спільними підприємствами, міжнародними об'єднаннями і організаціями з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємствами, що повністю належать іноземним інвесторам (ч. 5 ст. 7 ЗК України 1992 року). На праві тимчасового користування – спільними підприємствами, міжнародними об'єднаннями і організаціям з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб (ч. 5 ст. 7 ЗК України 1992 року). У тимчасове користування на умовах оренди земля надавалась крім землекористувачів, передбачених у ч. 5 ст. 7 ЗК України 1992 року, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам та фізичним особам без громадянства (ст. 8 ЗК України 1992 року). Стосовно орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення було передбачено переважне право щодо одержання орендованих земельних ділянок у власність, лише якщо такими орендарями виступають громадяни та юридичні особи України.

У ст. 40 ЗК України 1992 року серед обов'язків землевласників та землекористувачів закріплювався обов'язок дотримання правил

добросусідства (право проходу до доріг загального користування, обов'язок не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій, вжиття заходів недопущення стоку дощових і стічних вод тощо). Як зазначають А. М. Мірошніченко [111, с. 80] та М. І. Балащенко [57, с. 105], ці конструкції, хоча і не називалися земельними сервітутами, але були дуже схожі до них за змістом.

Незворотність розпочатих реформаційних процесів у сфері земельних відносин, необхідність створення умов з метою ефективного використання земельних ресурсів, стимулювання підприємництва, заохочення інвестицій вимагали адекватного законодавчого регулювання, проте, як зазначає П.Ф. Кулинич, «у Верховній Раді України як вищому законодавчому органі влади домінуючою була позиція лівих сил, які вважали приватизацію сільськогосподарських земель навіть на основі суперечливого інституту права колективної власності помилковим рішенням» [45, с. 32-33], відповідно, стримувались будь-які процеси щодо обігу земель. Тому, в цей період було прийнято низку підзаконних нормативно-правових актів, які були спрямовані на подолання колізій у ЗК України 1992 року, на подальше регулювання земельної реформи у частині розвитку системи прав на землю, у тому числі, щодо приватизації, паювання, посвідчення прав на землю. Серед них варто виділити Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. [112], яким закріплено право громадян України на продаж або інші способи відчуження земельних ділянок, отриманих в результаті приватизації, без зміни їх цільового призначення. Тим самим було зупинено дію ч. 2 ст. 17 і ст. 23 ЗК України 1992 року, якими було запроваджено шестирічний мораторій на відчуження приватизованих земельних ділянок.

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. [113] визнано право на земельну частку (пай) як об'єкт купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави (п. 3)

та передбачено розробку до 15 березня 1995 р. відповідного законопроекту щодо внесення змін і доповнень до ЦК України щодо реалізації права на земельну частку (пай) та передачі земельних ділянок (паїв) у спадщину, дарування, міни, купівлі-продажу. Процедура паювання земель визначалась Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08 серпня 1995 р. [114]

Однак, прийняті нормативно-правові акти, спрямовані на реформування сфери земельних відносин, жодним чином не стосувались іноземців, як окремої групи суб'єктів у сфері земельних відносин, оскільки виключно громадяни України могли набувати право приватної власності на земельні ділянки. Відтак політика держави щодо доступу іноземних фізичних та юридичних осіб до ринку землі залишалась не змінною протягом багатьох років.

Наступним етапом законодавчого розвитку у сфері правового регулювання доступу іноземних суб'єктів до земельних ресурсів України є прийняття Конституції України.

Конституція України проголошує людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку як найвищу соціальну цінність (ст. 3), до невід'ємних природних прав якої належить право на життя, свободу пересування, безпечне для життя і здоров'я довкілля тощо, які «органічно поєднуються з природним правом на використання землі для виробництва капіталу, його розподілу і споживання через приватну і суспільну форму власності» [95, с. 79]. В доктрині земельного права України [115] право на землю віднесено до природних прав людини, які є непорушними та невідчужуваними. Як зазначає Т. М. Слінько, термін «природні» по відношенню до прав і свобод не застосовується в Конституції України, проте порядок їх розміщення є підтвердженням визнання ідеї природних (невідчужуваних) прав і свобод людини і громадянина в Україні також. Особливість цих прав полягає в тому, що вони: надані людині від природи;

носять природній і невідчужуваний характер; виступають у якості найвищої соціальної цінності; є безпосередньо діючим правом; знаходяться під захистом держави; відповідають міжнародним стандартам [116, с. 93]. Право на землю закріплено в Розділі 1 «Загальні засади» Конституції України, як один з елементів конституційного ладу в Україні.

Конституція України закріплює подвійну конституційно-правову природу землі: 1) як об'єкта права власності Українського народу та 2) як об'єкта цивільних прав конкретного громадянина, юридичної особи, територіальної громади чи держави. Визнаючи при цьому землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, унікальним природним ресурсом, об'єктом права власності та інших речових прав, матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування та територіальним базисом держави як основи її суверенітету [117].

В юридичній літературі звертається увага на те, що таке детальне конституційне закріплення окремих форм власності на землю, правових засад реалізації права власності, захисту та гарантій права власності на землю, суб'єктного складу права власності на землю, а також обов'язку не використовувати власність на шкоду людині і суспільству (ст.ст. 13, 14, 41, 92, 116, 142 та інші), свідчить про ключове значення землі для вітчизняної економіки та національної безпеки [118, с. 132].

Варто зазначити, що іноземні фізичні та юридичні особи не згадуються в Конституції України як суб'єкти земельних правовідносин, водночас відповідно до ст. 26 Конституції України для зазначених суб'єктів, у разі перебування в Україні на законних підставах, передбачено такі ж самі права і свободи, та такі самі обов'язки, як і для громадян України, – за винятками, встановленими Конституцією, законами та міжнародними договорами України. Водночас право власності на землю відповідно до ст. 14 Конституції України набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Основним законодавчим актом, який регламентує особливості набуття та реалізації прав на землю, є ЗК

України, відповідно до якого іноземні фізичні та юридичні особи можуть виступати суб'єктами всіх прав на землю з урахуванням особливостей та обмежень, які встановлені Конституцією України та Земельним кодексом України [119].

В юридичній літературі [38, с. 3] запропоновано в Конституції України закріпити заборону набуття іноземними особами права власності на землю та обов'язкового відчуження такого права у разі набуття його у спадок. Вважаємо такий підхід доволі дискусійним, адже досвід країн, в яких існує ліберальний ринок земель (Аргентина, Болгарія, Канада, Естонія), підтверджує, що за умови належного правового регулювання відсутня монополізація ринку землі іноземцями, а залучення іноземних інвестицій сприяє розвитку сільського господарства та сільських територій [120].

Якщо звернутись до досвіду інших держав, то слід відмітити, що єдиний підхід до конституційно-правового регулювання земельних відносин відсутній. Зокрема, на підставі аналізу конституцій більше як шести десяти країн світу, І. В. Озімок [38, с. 54] зазначає, що в окремих із них прямо закріплено право власності на землю (конституції Кіпру, Португалії, Хорватії, Литви, Сербії, Туреччини, Казахстану, , Китаю, В'єтнаму, Бразилії, Мексики та ін.), в інших – закріплені основоположні засади права власності, а галузевим законодавством регламентується право на землю (конституції Бельгії, ФРН, Іспанії, Молдови, Албанії, Ісландії, Норвегії, Швейцарії, ОАЕ, Японії та ін.), а в окремих взагалі відсутнє правове регулювання права власності, а також права власності на землю (конституційні акти Великої Британії, конституції Австрії, Нідерландів, Єгипту, Анголи, Замбії, Сенегалу та ін.). Стосовно конституційного закріплення суб'єктів права власності на землю, наприклад, конституції Ірландії, Литви – визначають суб'єктів права власності на землю, натомість Конституція Мексики містить положення про заборону придбання земельних ділянок у власність іноземними громадянами, їх об'єднаннями і особами без громадянства, а в конституції Португалії, Словенії, Греції, Хорватії відсутні будь-які обмеження за суб'єктами.

Водночас, якщо мова йде про іноземних суб'єктів як учасників земельних відносин, об'єктом яких є землі сільськогосподарського призначення, як правило, поряд з визначенням на конституційному рівні загальних правових засад земельних відносин, галузевим законодавством зарубіжних країн встановлено різного роду обмеження доступу іноземних суб'єктів до ринку земель сільськогосподарського призначення як економічного так і адміністративного характеру. Зокрема, О. В. Зубрицький, акцентуючи увагу на унікальності європейського досвіду правового регулювання земельних відносин за участю іноземних суб'єктів, з огляду на рівень їх правової культури та національні особливості розвитку сільського господарства та земельних відносин, виділяє наступні правові моделі ринкового обігу сільськогосподарських земель (в залежності від ступеня втручання держави у зазначені відносини): а) модель відкритого ринку сільськогосподарських земель (Нідерланди, Велика Британія), б) модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Німеччина) та в) модель сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Франція) [288, с. 10-13].

Більш як 30-річний досвід реформування земельних відносин в Україні свідчить про те, що права на землю іноземних суб'єктів є обмеженими, що за ступенем втручання держави, є більш наближеним до правової моделі помірно обмеженого ринку земель, при цьому такі обмеження стосуються не лише земель сільськогосподарського призначення. Більш детально зазначені та інші обмеження прав на землю іноземних фізичних осіб та іноземних юридичних осіб буде розглянуто під час аналізу відповідного етапу розвитку законодавства в досліджуваній сфері, коли такі обмеження були запроваджені, та під час аналізу особливостей реалізації окремих видів прав на землю.

Прийняття Конституції України активізувало розвиток законодавства у сфері регулювання земельних відносин та здійснення господарської і підприємницької діяльності із використанням земельних ділянок. Згідно з п. 4

Перехідних положень Конституції України «Президент України протягом трьох років після набуття чинності Конституцією України мав право видавати схвалені Кабінетом Міністрів України і скріплені підписом Прем'єр-міністра України укази з економічних питань, не врегульованих законами, з одночасним поданням відповідного законопроекту до Верховної Ради України в порядку, встановленому статтею 93 цієї Конституції».

Одним із перших нормативно-правових актів, в якому були регламентовані особливості набуття та реалізації прав на землю іноземних суб'єктів, зокрема права оренди та суборенди земельної ділянки був Указ Президента України «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 р. [121], який визнав іноземних фізичних та юридичних осіб орендарями землі та в п. 3. закріпив оборотоздатність права на оренду земельної ділянки, яке може набуватись на конкурентних засадах, бути об'єктом продажу, дарування, міни, застави, передачі у спадщини, відчужуватись іншими законними способами, у тому числі передаватись як внесок до статутних фондів товариств та підприємств. Варто відзначити, що закріплені в цьому Указі правові засади оренди земель не залежали від категорії земельної ділянки.

В подальшому, на основі зазначеного вище Указу було прийнято Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. [122], який діє до цього часу із змінами і доповненнями. Відповідно до ч.2 ст.6 Закону України «Про оренду землі» орендарями земельних ділянок визнано міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства. Законом визначено додаткові умови щодо набуття права оренди на землі сільськогосподарського призначення та встановлено особливості передачу в оренду земельних часток паїв та додаткові обмеження щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у суборенду. Зазначені обмеження діяли до кінця 2013 року і полягали у наявності у фізичної особи – орендаря земельної ділянки необхідної кваліфікації або досвіду роботи у сільському господарстві. Юридичні особи могли набути право оренди земельної ділянки для ведення товарного

сільськогосподарського виробництва виключно за умови, якщо їх установчими документами передбачено здійснення цього виду діяльності.

Таким чином, регулювання прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб майже не зазнало впливу законодавчих змін, оскільки прийняття підзаконних нормативно-правових актів у сфері земельних відносин стосувалось головним чином громадян та юридичних осіб України. І хоча ЗК України 1992 року містив норми щодо використання та охорони земель, він так і не став основним законом, який би упорядкував земельні відносини. Спроби прискорення земельної реформи за допомогою підзаконних нормативно-правових актів, прийняття Конституції України та нових законів, які закріплювали концептуально нові правові засади регулювання земельних відносин, зумовлювали необхідність оновлення земельного законодавства з урахуванням конституційних засад та результатів земельної реформи шляхом його чергової кодифікації, що стало початком нового етапу розвитку законодавчого регулювання прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб.

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України 2001 року) закріпив нові підходи до категорій земель із визнанням пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, виділивши ряд особливостей правового режиму цієї категорії земель, у тому числі обмеження суб'єктного складу, а також деяких прав щодо цієї категорії земель тощо.

В ЗК України 2001 року закріплено систему прав на землі в Україні, яка охоплює: право власності на земельні ділянки (ст. 81, 82, 85 ЗК України 2001 року); право довірчої власності (ст. 89<sup>1</sup> ЗК України 2001 року); право постійного користування земельною ділянкою (ст. 92 ЗК України 2001 року); право оренди (суборенди) земельної ділянки (ст. 93 Земельного кодексу 2001 р.); право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку(ст. 94 ЗК України 2001 року); право земельного сервітуту (ст. 98 ЗК України 2001 року); право користування чужою земельною ділянкою для

сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (ст. 102<sup>1</sup> ЗК України 2001 року).

Реалізація зазначених прав на землю іноземними фізичними та юридичними особами мають особливості, які зумовлені у тому числі обсягом земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, видом та категорією земельної ділянки, її місцем розташування, метою використання тощо. Детально ці питання розглядаються у Розділі II даної роботи.

Розвиток законодавчого регулювання прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб цього періоду характеризується прийняттям нормативно-правових актів двох видів, зокрема актів, які спрямовані на регламентацію окремих видів прав, та законів, які визначають правовий режим окремих категорій земельних ділянок і в межах цього – особливостей реалізації прав на землю. Оскільки система прав на землю визначена у ЗК України 2001 року, відповідно і нормативно-правові акти першої групи в основному передбачали внесення змін до ЗК України, у тому числі з метою приведення його у відповідність із нормами ЦК України. Запровадження до ЗК України 2001 року таких прав як емфітевзис, суперфіцій відбулось лише 27 квітня 2007 року з прийняттям Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України». В новій редакції викладено Закон України «Про оренду землі» (2003 р.) [127]. Нормативно-правові акти, які визначають правовий режим окремих категорій земель будуть розглянуті у наступному Розділі даної роботи.

Реалізація іноземними фізичними та юридичними особами прав на землю, як правило, залежить від категорії земельної ділянки. Як було зазначено вище, визнання пріоритетності земель сільськогосподарського призначення зумовлюють запровадження різноманітних обмежень щодо сільськогосподарських земель. Так, відповідно до ЗК України 2001 року суб'єктами права на одержання земельних ділянок сільськогосподарського

призначення в приватну власність є виключно громадяни та юридичні особи, засновані за законодавством України.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власності іноземців та особам без громадянства не передавались. Так, ч. 2 ст. 93 ЗК України 2001 року передбачає, що 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.

Єдиним способом набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є прийняття їх у спадщину. Однак, відповідно до приписів ч. 4 ст. 81 Земельного кодексу 2001 року такі ділянки протягом року підлягають обов'язковому відчуженню. А право власності іноземців та осіб без громадянства на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, яке набуто ними в порядку спадкування і не відчужене протягом одного року з дня набуття права власності, припиняється на підставі рішення суду і переходить у власність держави.

Безперечно, щодо земель несільськогосподарського призначення таких жорстких обмежень не встановлено, хоча ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу 2001 року передбачено ряд конкретних видів земельних ділянок (з обмеженнями щодо цільового призначення, місця розташування земельних ділянок та інших умов), які мають право набувати у власність іноземці та особи без громадянства: а) земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів б) земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Серед підстав набуття права власності на вищезначені земельні ділянки іноземцями та особами без громадянства у ч. 2 ст. 82 ЗК України 2001 року виділено: а) придбання за цивільно-правовими угодами (купівля-продаж, ренти, дарування, міна та ін.); б) викуп земельних ділянок, на яких

розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; в) прийняття спадщини.

Порівняння зазначених підстав набуття прав на землю з тими, які передбачені для громадян України, свідчить про обмеження можливостей перших. Адже для іноземних громадян та осіб без громадянства не передбачено можливість безоплатного набуття земельних ділянок державної та комунальної власності, а також права на приватизацію земельних ділянок, які раніше були надані їм у користування.

Особливості набуття права власності на земельні ділянки іноземними юридичними особами визначені ч. 2 ст. 82 ЗК України 2001 року, яка передбачає, що «іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення тільки: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна».

Також для цього періоду розвитку законодавства характерним є запровадження «мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (з певними видами цільового призначення)» (п. 15 Перехідних положень ЗК України 2001 року), який мав діяти до 01 січня 2005 року, для того, аби держава повністю окреслила всі умови сільськогосподарського виробництва на землі, однак неодноразово щороку продовжувалась його дія, а з 01 січня 2008 року було встановлено відкладальну обставину «прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення». Таким чином, ринок земель сільськогосподарського призначення (з відповідними видами цільового призначення) було закрито не лише для іноземців, а для всіх категорій суб'єктів.

Отже, на цьому етапі варто звернути увагу на розширення прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб. У земельному законодавстві з'явилися нові інститути – право земельного сервітуту, емфітевзису,

суперфіцію, право довірчої власності. Найбільш суворі обмеження щодо обігу земель встановлено щодо земель сільськогосподарського призначення шляхом запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Єдиним легальним способом доступу до ринку земель сільськогосподарського призначення для іноземних фізичних та юридичних осіб була реалізація права користування на правах оренди та емфітевзису. Враховуючи, що саме орендна модель використання товарних сільськогосподарських земель була закладена в основу земельної реформи, в аграрному секторі економіки України поширеними є великі аграрні компанії (агрохолдинги), в яких присутній, як правило, іноземний елемент, земельні банки яких сформовано на умовах користування земельними ділянками та земельним частками(паями) і сягають тисяч гектарів.

31 березня 2020 р. ВР України прийняла, а 28 квітня 2020 р. Президент підписав Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [37] (далі – Закон про обіг земель), який ознаменував новий етап розвитку прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб.

Закон про обіг земель набув чинності 01 липня 2021р., яким було частково скасовано мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який існував в Україні майже 20 років. В ч. 1 ст. 130 ЗК України визначено коло суб'єктів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, проте іноземці та особи без громадянства до зазначеного переліку не включені.

Крім того, з 01 липня 2021 року в ЗК України передбачено норму, відповідно до якої іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство в юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Однак, та ка норма втрачає чинність і набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземцями та юридичними особами,

створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Таким чином, до проведення референдуму і прийняття позитивного для іноземних інвесторів рішення, іноземні фізичні та юридичні особи мають такі права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

а) право тимчасового користування земельними ділянками всіх категорій земель з урахуванням встановлених ЗК України загальних обмежень щодо користування земельними ділянками фізичними та юридичними особами;

б) право земельного сервітуту;

в) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Як варіант у розпорядженні іноземних суб'єктів також буде існувати набуття права власності на несільськогосподарські землі, але за умови дотримання обмежень щодо місця розташування, цільового призначення та інших умов, встановлених ч.2 ст. 81 та ч.2 ст.82 ЗК України.

Як було встановлено, з поміж категорій земель, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення. Тривалий час дискусії про можливість набуття у власність сільськогосподарських земель іноземцями точаться як серед теоретиків, так і практиків. Крапку мав поставити Конституційний Суд у справі за конституційним поданням 46 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень першого речення ч. 1 ст. 13, ч. 1 ст. 14 Конституції України [117], але наразі справа ще не розглянута. Водночас, за будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, визначеного ст. 130 Земельного кодексу України, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які розташовані

ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю), а також юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом.

Варто звернути увагу, що після повномасштабної агресивної війни Росії проти України, на захист суверенітету і територіальної цілісності України, національних інтересів, національної безпеки, забезпечення її економічної самостійності, прав, свобод та законних інтересів громадян України, суспільства та держави стали не лише громадяни України, до створеного Інтернаціонального легіону, приєдналися добровольці з 55 країн світу, які ризикуючи своїм життям боронять нашу землю. З огляду на це, виникає потреба в додатковому дослідженні питання щодо закріплення за такими іноземними фізичними особами можливості набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення. Враховуючи те, що законодавство України про громадянство передбачає процедуру спрощеного набуття громадянства України особами, які брали участь у захисті територіальної цілісності та недоторканності України, доцільним є у післявоєнний час поширення такої практики і на земельні відносини [25, с. 193].

Після початку повномасштабної агресивної війни, яку РФ розв'язала і веде проти України та Українського народу з порушенням норм міжнародного права, в Україні формується законодавство в сфері реалізації прав на землю, яке має характер надзвичайного і спрямоване, в першу чергу, на забезпечення територіальної цілісності України, державного суверенітету та національної безпеки. Приймається низка законодавчих актів, спрямованих на адаптацію земельного законодавства до умов воєнного стану, оголошеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 р. [128] До них належать: Закон України 24 березня 2022 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [129], Закон

України від 3 березня 2022 р. «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» [130], Закон України від 12 травня 2022 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [131]. В юридичній літературі було проведено їх ґрунтовний аналіз О. І. Заєць, К. В. Сафоновою [132], Т.О. Коваленко [133].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 р. вносились численні зміни до законодавчих актів у сфері регулювання земельних відносин, якими передбачались тимчасові обмеження угод стосовно відчуження земельних ділянок. Зазначені обмеження зумовлювались у тому числі і припиненням доступу до Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України. Зазначеним Законом передбачалось три нові процедури набуття прав на землю: 1) передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності а також тих, що залишилися у колективній власності); 2) спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами; 3) передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності для ведення сільського господарства [132, с. 187]. Змінено традиційні форми набуття прав на землю, зокрема, призупинено приватизацію земельних ділянок, передбачено автоматичну процедуру поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту на один рік без внесення інформації про таке поновлення до Державного реєстру прав, строк

користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, припинено проведення електронних аукціонів щодо набуття права оренди, емфітевзису щодо земельних ділянок державної та комунальної власності; передбачено особливу процедуру передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності тощо.

Тобто, для цього періоду розвитку законодавства у сфері прав на землю характерним є запровадження тимчасових обмежень прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб в межах та обсязі, які є необхідними для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану.

Отже, законодавче регулювання прав іноземних фізичних та юридичних осіб на землю в Україні бере свій початок з 1990 року – з прийняттям Декларації про державний суверенітет України та ЗКУРСР та знаходиться в стадії реформування до цього часу. За цей період вітчизняне земельне законодавство суттєво змінилось на основі якого сформувалось «принципово нове (у порівнянні з радянськими часами) земельне право» [45, с. 304], що стало віддзеркаленням складних соціально-політичних, економічних процесів на шляху реалізації євроінтеграційного вибору України.

Особливості набуття та реалізації прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб на території України залежать від багатьох чинників. А саме, можливість набуття та обсяг реалізації прав на землю безпосередньо залежать від того, про набуття яких прав на земельну ділянку йде мова, резидентом якої іноземної держави є фізична чи юридична особа, яка категорію земель та який правовий режим має земельна ділянка, права на яку набуваються, її місце розташування тощо.

Законодавству про права іноземних фізичних та юридичних осіб на землю в Україні притаманні наступні тенденції розвитку: 1) відсутність сформованої державної політики щодо прав іноземних суб'єктів на землю в

Україні; 2) формування системи прав на землю іноземних суб'єктів під впливом соціально-політичних, економічних та інших процесів у країні; 3) наявність великої кількості колізій, прогалин та інших дефектів при визначенні прав на землю іноземних суб'єктів (різна термінологія при визначенні суб'єктного складу, способів (підстав) набуття, неоднозначність при встановленні обмежень у набутті прав на землю тощо); 3) поступове розширення системи прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, реалізація яких залежить від обсягу земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, виду та категорії земельної ділянки, її місця розташування, мети використання тощо; 4) серед категорій земель, які залучені у обіг, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення.

Проведений аналіз законодавчого регулювання прав іноземних фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки в Україні, дозволяє виділити наступні етапи його розвитку:

1 етап (1990-1992 рр.) – перехід від радянського земельного ладу, який ґрунтувався на виключній власності держави на землю, до земельного ладу, спрямованого на формування інститутів ринкової економіки. Формується законодавство України у сфері прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб. Основними нормативно-правовими актами, які характеризують початок даного етапу, є Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» та ЗК УРСР 1990 р. Зазначеному етапу притаманні наступні ознаки: оновлення системи прав на землю; встановлення особливостей правового режиму окремих категорій земель; визнання суб'єктами земельних правовідносин іноземних фізичних та юридичних осіб та закріплення їх доступу до земельних ділянок на основі права користування (на умовах оренди).

2 етап (1992-1996 рр.) – його початок ознаменувався прийняттям законів України «Про форми власності на землю» та «Про внесення змін і

доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13 березня 1992 р. В цей період була дещо оновлена структура прав на землю в Україні, яка враховувала зміну форм власності на землю. Законодавство закріплювало право власності на землю, право постійного та тимчасового користування землею. Однак обмежений характер інституту права власності на землю щодо суб'єктного складу, практично виключав можливість використання іноземними суб'єктами земельних ділянок на цьому юридичному титулі, законодавчо дозволено було лише ринок оренди земельних ділянок. У подальшому прийнятті підзаконні нормативно-правові акти, спрямовані на реформування сфери земельних відносин у сфері паювання, приватизації та обігу земель, жодним чином не стосувались іноземців, як окремої групи суб'єктів у сфері земельних відносин, що свідчить про те, що політика держави щодо допуску іноземців до ринку земель залишалась незмінною протягом багатьох років.

3 етап (1996-2001 р.) – прийняття Конституції України, яка закріпила принципово нові підходи до прав на землю в Україні. Важливе значення належить Указам Президента у сфері розвитку ринку земель, які видані відповідно до Перехідних положень Конституції України. Система прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, передбачена ЗК України 1992 р., залишилась без змін, проте Конституція України закріпила щодо іноземців та осіб без громадянства правовий режим, відповідно до якого іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Колізійність ЗК України 1992 року та його невідповідність Конституції України зумовили необхідність проведення нової кодифікації земельного законодавства.

4 етап (2001 р. – 2022 р.) – бере початок 25 жовтня 2001 року з прийняттям Земельного кодексу 2001 року. Характеризується становленням сучасної системи прав на землю, до класичних прав на землю (право

власності, право постійного користування, право оренди) законодавець додає право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку; право земельного сервітуту; право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Іноземцям надано можливість набувати право власності на земельні ділянки, проте залишається ряд обмежень, у тому числі щодо цільового призначення. З прийняттям Земельного кодексу 2001 р. у його Перехідних положеннях з'явився пункт 15, яким тимчасово було запроваджено т. зв. «мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення», яким ринок земель сільськогосподарського призначення (із відповідними видами цільового призначення) було закрито не тільки для іноземців, а для всіх категорій суб'єктів. Зазначений мораторій було скасовано 31 березня 2020 року з прийняттям Закону про обіг земель, який набув чинності 01 липня 2021 року. Статус іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин уточнений та передбачає можливість набуття ними прав повноправних учасників ринку земель після проведення референдуму у 2024 році.

5 етап (березень 2022 р. – по цей час) пов'язаний із початком повномасштабної агресивної війни, яку російська федерація розв'язала і веде проти України та Українського народу з порушенням норм міжнародного права. В цей період приймаються нормативно-правові акти, які регулюють правові форми набуття прав на землю в умовах воєнного стану. Характеризується запровадженням тимчасових обмежень прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану.

Отже, законодавству про права іноземних фізичних та юридичних осіб на землю в Україні притаманні наступні тенденції розвитку: 1) відсутність сформованої державної політики щодо прав іноземних суб'єктів на землю в

Україні; 2) формування системи прав на землю іноземних суб'єктів під впливом соціально-політичних, економічних та інших процесів у країні; 3) наявність великої кількості колізій, прогалин та інших дефектів при визначенні прав на землю іноземних суб'єктів (різна термінологія при визначенні суб'єктного складу, способів (підстав) набуття, неоднозначність при встановленні обмежень у набутті прав на землю тощо); 3) поступове розширення системи прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, реалізація яких залежить від обсягу земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, виду та категорії земельної ділянки, її місця розташування, мети використання тощо; 4) серед категорій земель, які залучені у обіг, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення.

### **Висновки до Розділу 1**

1. Іноземні фізичні та юридичні особи мають спеціальну земельну правосуб'єктність, яка складається із земельної правоздатності та земельної дієздатності. Обсяг земельної правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб не є рівним та залежить від різних чинників (категорії та виду земельної ділянки, права на яку набуваються; національність іноземної юридичної особи чи громадянство фізичної особи-іноземця та ін.). Земельну дієздатність іноземних фізичних та юридичних осіб можна визначити як здатність особи своїми діями набувати та самостійно здійснювати земельні права, створювати для себе земельні обов'язки і самостійно їх виконувати, здатність своїми діями розпоряджатися належними земельними правами та нести земельно-правову відповідальність у разі невиконання земельних обов'язків. Земельна правосуб'єктність іноземних суб'єктів відрізняється від правосуб'єктності громадян України.

2. Визнання іноземних юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин характеризується вадами термінологічного та змістовного

характеру. Вживання в ЗК України різної термінології без наведення відповідних визначень тих чи інших понять, позначення одного правового явища різними термінами, з різним смисловим навантаженням, ускладнює адекватне розуміння змісту нормативно-правового акту та створює певні складнощі для тлумачення та практичної реалізації закладених в ньому норм.

3. В доктрині земельного права дослідження окремих аспектів набуття та реалізації прав на землю іноземних фізичних осіб та юридичних осіб в Україні проводились за наступними напрямками:

- історико-правові засади реформування земельних відносин за участю іноземних суб'єктів;

- конституційно-правові засади права власності та інших прав на землю в Україні;

- конституційно-правові засади правового статусу іноземних фізичних осіб та юридичних осіб;

- підстави набуття та припинення прав на землю іноземної фізичної чи юридичної особи;

- система прав іноземних суб'єктів на землю в Україні;

- земельна правосуб'єктність іноземних фізичних та юридичних осіб;

- правові засади використання земель іноземними суб'єктами з метою інвестування у економіку України;

- удосконалення законодавства у сфері прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб (подолання дефектів).

4. В земельно-правовій науці України сформувався декілька підходів (наукових позицій) щодо правового становища іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні, а саме:

- ліберальний підхід, згідно якого має бути законодавчо забезпечена рівність іноземних фізичних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб з громадянами України та юридичними особами України у набутті будь-яких прав на земельні ділянки на основі конкуренції;

- помірно обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, за винятками, визначеними ЗК України або законом (зокрема, за виключенням права власності на землі сільськогосподарського призначення);

- обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, крім права власності, при цьому допуск іноземних суб'єктів до земельних ділянок здійснюється виключно на умовах користування (оренди).

5. В розвитку законодавчого регулювання прав іноземних фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки в Україні можна виділити наступні етапи його розвитку:

- 1 етап (1990-1992 рр.) – перехід від радянського земельного ладу до земельного ладу, спрямованого на формування інститутів ринкової економіки. Його особливостями є: формування системи прав на землю; встановлення особливостей правового режиму окремих категорій земель; визнання суб'єктами земельних правовідносин іноземних фізичних та юридичних осіб та закріплення їх доступу до земельних ділянок на основі права користування (на умовах оренди).

- 2 етап (1992-1996 рр.) – система прав на землю в Україні видозмінена із врахуванням форм власності на землю та включає право власності на землю, право постійного та тимчасового користування землею. Водночас обмежений характер інституту права власності на землю щодо суб'єктного складу, практично виключав можливість використання іноземними суб'єктами земельних ділянок на цьому юридичному титулі, законодавчо дозволено було лише ринок оренди земельних ділянок.

- 3 етап (1996-2001 р.р.) – формування системи прав на землю на основі конституційних засад, які визнають землю основним національним багатством та об'єктом права власності Українського народу. Конституція

України закріпила щодо іноземців та осіб без громадянства правовий режим, відповідно до якого вказані особи, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України.

- 4 етап (2001 р. – 2022 р.) – становленням сучасної системи прав на землю, до класичних прав на землю (право власності, право постійного користування, право оренди) законодавець додає право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку; право земельного сервітуту; право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Характерним є: відкриття ринку сільськогосподарських земель; статус іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин уточнений та передбачає можливість набуття ними прав повноправних учасників ринку земель після проведення референдуму у 2024 році.

- 5 етап (березень 2022 р. – по цей час) – період надзвичайного законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на землю в умовах воєнного стану. Характеризується запровадженням тимчасових обмежень прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану.

6. З метою вдосконалення земельного законодавства необхідно доповнити ст. 2 «Земельні права» ЗК України частиною 4, в якій закріпити тлумачення земельних прав; поширити заборону на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок всіх категорій на іноземних фізичних осіб та юридичних осіб, які є громадянами визнаної Україною держави-агресора або держави-окупанта або мають національність (належність) до конкретної держави, визнаної Україною держави-агресора або держави-окупанта.

**РОЗДІЛ 2**  
**ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ**  
**ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**  
**ІНОЗЕМНИМИ ФІЗИЧНИМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ**  
**В УКРАЇНІ**

**2.1. Особливості набуття та реалізації права власності на земельні ділянки іноземними фізичними та юридичними особами в Україні**

Найбільш повним за обсягом правом на землю, яке можуть набувати іноземні фізичні та юридичні особи в Україні, є право власності. Як показує практика, питання набуття та реалізації права власності на землю іноземними суб'єктами є надзвичайно актуальним для осіб, які бажають передати ділянки своїм родичам - громадянам інших країн, адже численні родинні зв'язки між українськими громадянами та іноземцями викликані, насамперед, існуванням України у складі колишнього СРСР та тим фактом, що більшість його республік стали незалежними державами, а їх громадяни, відповідно, набули статусу іноземців у відносинах з Україною [134].

Законом України «Про міжнародне приватне право» від 23 червня 2005 р. № 2709-IV врегульовані питання щодо застосування національного законодавства до правовідносин із іноземним елементом. Так, згідно ст. 38, ст. 40 та ін. вказаного Закону право власності на нерухомість регулюється правом держави, у якій це майно знаходиться..., якщо інше не передбачено законом. При цьому приналежність майна до нерухомих речей визначається правом держави, у якій воно знаходиться. Право власності, яке підлягає внесенню до державних реєстрів, врегульовується правом держави, у якій це майно зареєстровано. Захист права власності, яке підлягає державній

реєстрації в Україні, здійснюється відповідно до права України. Форма правочину щодо нерухомого майна, право на яке зареєстроване на території України, регулюється правом України. Тобто, так як згідно приписів земельного та цивільного законодавства України земельні ділянки віднесені до нерухомого майна, відносини щодо набуття, реалізації, захисту права власності на земельні ділянки, суб'єктом якого є іноземець, особа без громадянства або іноземна юридична особа, регулюються законодавством України.

Нормативне визначення права власності на землю закріплено у ст. 78 ЗК України як право володіти, а також право користуватися та розпоряджатися земельними ділянками. В земельно-правовій науці України В. В. Носік зазначає, що право власності на землю є особливою та самостійною формою реалізації приписів Конституції України щодо володіння, користування, а також розпорядження землею як об'єктом права власності Українського народу, при цьому воно реалізується у земельних правовідносинах, які мають складну внутрішню будову та зміст, а також комплексний характер [135, с. 7].

Право власності на земельні ділянки іноземних суб'єктів в Україні має низку специфічних ознак, які обумовлені як суб'єктно-об'єктним складом правовідносин права власності на землю, так і їх змістом.

Згідно ст. 14 Конституції право власності на землю набувається і реалізується виключно відповідно до закону громадянами, юридичними особами та державою. Цей конституційний імператив деталізується у ст. 374 ЦК України, згідно якої суб'єктами права власності на земельну ділянку є: юридичні особи, фізичні особи, територіальні громади та держава. При цьому іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки згідно закону, а іноземні юридичні особи .... можуть визнаватися суб'єктами права власності на земельні ділянки у випадках, які встановлені законом. Тобто, сама можливість набувати право власності на землю іноземними суб'єктами, вимоги до таких суб'єктів, а також підстави,

умови, порядок набуття права власності на землю регулюються виключно на рівні законів як нормативно-правових актів найвищої юридичної сили. Право власності на землю іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб набувається і реалізується на основі Конституції України, ЗК України, а також тих законів, що видаються відповідно до вказаних актів.

У ст. 14 Конституції України зазначається, що виключно відповідно до закону набувається та реалізується право власності на землю громадянами. При цьому у вказаній статті Основного закону не деталізовано, про яких саме громадян та юридичних осіб іде мова – України чи також іноземних осіб.

Згідно ст. 26 Конституції України міститься спеціальний припис, згідно якого іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються такими ж свободами і правами, мають несуть ті ж самі обов'язки, як і громадяни України. Водночас можуть бути певні винятки, які можуть встановлюватись виключно Конституцією, законами чи міжнародними договорами України.

Конституція України не містить спеціальних приписів, які б виключали чи обмежували право власності на землю іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб. Водночас, у ст. 13 Основного закону земля визнана об'єктом права власності Українського народу. Як зазначає І. В. Озімок, конституційне право власності на землю в нашій державі розглядається саме як право Українського народу..., а це наголошує на важливості та цінності вказаного права порівнюючи його з регулюванням тих прав, які належать людині чи громадянину [118, с. 132].

В преамбулі Конституції України Український народ визначається як громадяни України всіх національностей. У ст. 318 ЦК України Український народ визнається учасником цивільних відносин та суб'єктом права власності. Буквальне тлумачення ст. 13 Конституції у взаємозв'язку із преамбулою дає підстави для висновку, що під терміном «громадяни» у ст. 14 Основного закону маються на увазі саме громадяни України як суб'єкти права власності на землю, а під терміном «юридичні особи» - виключно

юридичні особи України, як об'єднання громадян України, що створені за законодавством України.

Водночас як у науці, так і у юридичній практиці є різні підходи до тлумачення ст. 13 Конституції України у контексті суб'єктного складу права приватної власності на землю. Так, автори науково-практичного коментаря до Конституції України за редакцією К. І. Чижмарь та О. В. Лавриновича, коментуючи ст. 13 Конституції наголошують, що «у преамбулі до Конституції зазначено (ототожнюється) поняття «український народ» з поняттям «громадяни України всіх національностей». Таким чином відокремлюються особи без громадянства та іноземці (що проживають в Україні на законних підставах) у значенні реалізації ними прав власності на ті об'єкти, що визначені цією статтею» [136, с. 34]. Автори коментаря не зазначають, чи можуть іноземні особи бути суб'єктами права власності на землю, проте приходять до висновку, що за приписами ч. 2 статті, кожен *громадянин України* (виділено мною – О. Павлюк) реалізує своє право не лише у рамках загального права природокористування, але й на підставах юридично закріпленого згідно приписів закону права власності на конкретно визначену земельну ділянку [136, с. 34].

Досліджуючи теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю України саме на сучасному етапі реформування земельних правовідносин А. Правдюк, приходять до висновку, що «відповідно до Преамбули Основного Закону Українським народом є громадяни всіх національностей нашої держави, а отже, кожному *громадянину України* (виділено мною – О. Павлюк) гарантовано право власності на землю» [137, с. 134]. Схожий підхід відслідковується також у роботах І. В. Озімок, на думку якої саме громадяни України можуть як набувати, так і реалізовувати право власності на землю [138, с. 50]. Вчена наголошує на першочерговому праві саме громадян України набувати та реалізовувати право власності на землю. До кола осіб, що мають таке «першочергове право» автор відносить осіб, які набули громадянство України

в порядку, визначеному міжнародними договорами та законами України, при цьому громадянин України, що набув громадянство чи підданство іншої держави (держав), визнається виключно громадянином України [138, с. 42]. Вказаний підхід викликає ряд питань, зокрема щодо розуміння першочергового права громадян України набувати право власності на землю, адже ні Конституція України, ні земельні закони такого «першочергового права» саме для громадян України не передбачають.

Дещо іншу позицію займають А. П. Гетьман та В. В. Носік, коментуючи ст. 13 Конституції України. На думку вказаних вчених, набуття у власність природних ресурсів суб'єктами права приватного не означає втрату для Українського народу правомочності володіння такими ресурсами. Автори розмежовують право володіння народу і правомочність володіння окремої особи, які є різними як за економічним змістом, так і за своєю юридичною природою явищами [139, с. 100]. У своїй монографічній роботі В. В. Носік наголошує, що Конституція України, закріплюючи верховенство народу на всій території, яку займає Україна, відображає ставлення (право) Українського народу до землі як: а) до території держави, б) до об'єкта природи, але не як до конкретних земельних ділянок, які розмежовуються на території держави, для спеціального їх використання [19, с. 276]. На думку В.В. Носіка, наявність у ст. 14 Конституції України припису щодо права приватної власності на землю громадян і юридичних осіб ... не виключає можливості набуття права власності на земельні ділянки також й іноземними особами, але за умови, якщо це буде спеціально передбачено законом [19, с. 497-498].

На нашу думку, вказаний доктринальний підхід може бути покладений в основу і при тлумачення ст. 13 та ст. 14 Конституції України в контексті вирішення питання щодо конституційності набуття права власності на землю України іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичним особами. Закріплена у ст. 13 Конституції України концепція права власності на землю Українського народу у взаємозв'язку із преамбулою Основного

закону повинна розглядатися як політична та економічна здатність і можливість Українського народу – громадян України всіх національностей здійснювати право власності на особливий об'єкт – землю в межах державних кордонів нашої держави. В національній земельно-правовій науці А. П. Гетьман та В. В. Носік визначають поняття землі як об'єкт права власності Українського народу як «розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий природними ресурсами шар, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природнозаповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, що належить Українському народу на праві власності і підлягає особливій охороні з боку держави як основне національне багатство» [139, с. 97].

Таким чином, здійснюючи право власності на землю в межах державних кордонів Український народ безпосередньо (на всеукраїнському референдумі) чи опосередковано (делегувавши Верховній Раді України право приймати земельні закони) може вирішити питання щодо можливості набуття права власності на землю іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, а також щодо меж і обмежень такого права. Так, Парламент України, приймаючи у 2001 році чинний ЗК України надав право власності на землі сільськогосподарського призначення іноземним суб'єктами, обмеживши коло суб'єктів та підстави набуття такого права для вказаних осіб. У 2020 році Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. № 552-ІХ було передбачено, що набуття права власності на земельні ділянки саме сільськогосподарського призначення тими юридичними особами, які створені та зареєстровані за законодавством України, проте кінцевими бенефіціарними власниками, учасниками чи засновниками яких є іноземці чи особи без

громадянства, може здійснюватися за умови та з дня ухвалення на референдумі цього рішення.

Досліджуючи право власності на землю Українського народу, В. В. Носік обґрунтовує, що наявність у ст. 14 Конституції України припису щодо права приватної власності на землю громадян та юридичних осіб не виключає можливості набуття такого права іноземними особами, але за умови, що це буде спеціально передбачено законом [19, с. 497-498]. Приєднуючись до цієї позиції зазначимо, що закріплення у ЗК України як земельному законі можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, а також підстав, умов і обмежень щодо набуття такого права не суперечить приписам Конституції України щодо належності землі на праві власності Українському народу – громадянам України всіх національностей, адже:

а) мова йде про різні об'єкти земельних правовідносин – землі в межах державних кордонів України (об'єкт права власності Українського народу) та визначені в натурі (на місцевості) земельні ділянки (об'єкти права приватної власності іноземних суб'єктів);

б) можливість, умови та підстави набуття права власності на землю іноземними суб'єктами визначені в ЗК України, що узгоджується із конституційним приписами щодо врегулювання вказаних питань виключно на рівні закону.

У ст. 80 ЗК України закріплено перелік суб'єктів права приватної власності на землю, до яких віднесено громадян та юридичних осіб. При цьому чітко не зрозуміло, як має бути витлумачено зміст цього припису ЗК України – звужено, тобто мова йде лише про громадян України та юридичних осіб України, чи розширено, що дозволить включити до переліку суб'єктів права приватної власності на землю в Україні також осіб без громадянства, іноземців, іноземних юридичних осіб. Системний аналіз інших приписів ЗК України, де серед суб'єктів права приватної власності на землю згадуються також особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи (ст. 81, ст.

137, ст. 140), дає підстави для розширеного тлумачення змісту ст. 80 ЗК України, яка закріплює перелік суб'єктів приватної земельної власності. Такий підхід, на нашу думку, узгоджується також із ст. 374 ЦК України, згідно якої суб'єктами права власності на земельні ділянки визнаються юридичні та фізичні особи, а також територіальні громади та держава. Водночас, для уникнення різних підходів до тлумачення приписів ст. 80 ЗК України варто внести до неї зміни, вказавши наступне: «Суб'єктами права власності на землю є: а) фізичні та юридичні особи - на землі приватної власності».

Аналіз приписів Конституції України, ЗК України, ЦК України, інших законів дає підстави для висновків, що особи без громадянства та іноземці, які є в Україні на законних підставах, а також іноземні юридичні особи можуть як набувати, так і здійснювати право приватної земельної власності, а також виконувати земельні обов'язки, нарівні із громадянами України та юридичними особами України, проте із певними винятками і обмеженнями, які встановлюються на рівні Конституції України, ЗК України, інших земельних законів як актів найвищої юридичної сили. До таких винятків і обмежень можна віднести наступні: а) обмеження категорій земельних ділянок, права власності на які можуть набувати іноземні суб'єкти; б) звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами; в) звуження можливостей реалізації земельних прав та розширення обсягу виконання земельних обов'язків іноземними суб'єктами – власниками земельних ділянок; г) встановлення додаткових підстав припинення права приватної власності на землю іноземних суб'єктів. Розглянемо ці винятки і обмеження більш детально.

У ч. 2 ст. 81 ЗК України зазначаються, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на: а) земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, б) земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами

населених пунктів, на яких розташовані належні їм на праві приватної власності об'єкти нерухомості. Подібна норма зазначена і у ч. 2 ст. 82 ЗК України, згідно якої юридичні особи, які зареєстровані та утворені згідно законодавства іноземної держави, можуть набувати право земельної власності виключно на земельні ділянки несільськогосподарського призначення по-перше, у межах населених пунктів, але за умови придбання об'єктів нерухомості чи для спорудження пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності об'єктів; б) за межами населених пунктів, але також за умови придбання об'єктів нерухомості.

З'ясування переліку тих земельних ділянок, які можуть набувати у власність іноземні суб'єкти, обумовлюється: а) категорією земель, до якої віднесена земельна ділянка; б) знаходженням земельної ділянки в межах чи за межами населених пунктів; в) цільовим призначенням земельної ділянки; г) специфікою об'єктів, що знаходять на земельній ділянці.

Перелік категорій земель визначений у ст. 19 ЗК України, до якого віднесено землі сільськогосподарського призначення та землі несільськогосподарського призначення (природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, енергетики та оборони, житлової та громадської забудови, лісогосподарського, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, водного фонду, транспорту, електронних комунікацій, промисловості та іншого призначення). З'ясуємо можливості, особливості та обмеження набуття права власності іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами на земельні ділянки кожної із категорій земель.

*Землі сільськогосподарського призначення.* Відповідно до ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, які надаються для наступних видів діяльності: сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, аграрного виробництва, розміщення відповідної виробничої аграрної інфраструктури, включаючи інфраструктуру оптових ринків сільгосппродукції, або призначені саме для таких цілей. У

Главі 5 «Землі сільськогосподарського призначення» ЗК України про будь-які обмеження іноземних суб'єктів набувати у власність землі цієї категорії земель не згадується. У част. 2 ст. 81 та част. 2 ст. 82 ЗК України передбачається, що особи без громадянства та іноземці, а також створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки виключно несільськогосподарського призначення. На думку О. О. Погрібного, приписи ст. 81 та ст. 82 ЗК України дозволяють зробити висновок, що земельне законодавство взагалі виключає можливість набуття у власність земель сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами права [74, с. 118].

На нашу думку, зазначені вище законодавчі приписи вступають у протиріччя із част. 4 ст. 81 та част. 3 ст. 82 ЗК України, згідно яких вказані вище особи зобов'язуються провести відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отриманих у спадщину, протягом одного року. Тобто, особи без громадянства, іноземці та іноземні юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки сільгосппризначення в Україні шляхом їх успадкування та здійснювати це право протягом одного року з моменту такого набуття. Тому не в повній мірі можна погодитись із тими авторами, які обмежують коло власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення лише громадянами України [140, с. 6].

В юридичній науці склалися різні підходи до вирішення питання щодо можливості набуття іноземними суб'єктами права власності на земельною ділянкою сільськогосподарського призначення шляхом успадкування. Так, на думку М. О. Самойлова чинне законодавство унеможлиблює відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які були успадковані особами без громадянства, іноземними громадянами чи іноземними юридичними особами. Укладення будь-яких правочинів, спрямованих на відчуження землі зазначеними особами, на думку вченого є прямим порушенням закону [141, с. 292]. Коментуючи приписи ЗК України, А. М.

Мірошниченко та Р. І. Марусенко зазначають, що деякі органи земельних ресурсів, керуючись част. 2 ст. 81 ЗК України, відмовляли в оформленні державних актів про право власності на земельні ділянки, які успадковували іноземці. На погляд вказаних авторів, така практика суперечить част. 4 ст. 81 ЗК України, з якої прямо випливає дозвіл на оформлення права власності особами без громадянства та іноземцями у вказаних випадках [142, с. 70]. Приєднуючись до викладеної позиції додамо, що виконати обов'язок щодо відчуження успадкованої земельної ділянки іноземний суб'єкт не зможе, якщо попередньо така ділянка не буде оформлена у його власність.

У процесі аналізу приписів ст. 81 та ст. 82 ЗК України виникає кілька практичних питань, а саме: а) чи поширюється мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, передбачений п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, на випадки відчуження земельних «підмораторних» земельних ділянок, успадкованих іноземними суб'єктами? б) які будуть юридичні наслідки невиконання іноземним суб'єктом обов'язку щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року? в) які перспективи звуження або скасування обмеження щодо набуття права власності на сільськогосподарські землі іноземними суб'єктами з огляду на перспективи членства України у ЄС?

Приписи, закріплені у част. 4 ст. 81 та част. 3 ст. 82 ЗК України, які встановлюють обов'язок іноземних суб'єктів провести відчуження успадкованої земельної ділянки сільгосппризначення, вступають у колізію із приписами п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, згідно якого до 1 січня 2024 р. забороняється купівля-продаж або інший спосіб відчуження на користь юридичних осіб: а) земельних ділянок, якщо вони перебувають у приватній власності та віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, б) земельних часток (паїв), в) земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, крім ... передачі земельних

ділянок у спадщину, обміну їх відповідно до вимог част. 2 ст. 37-1 ЗК України.

З аналізу вказаних приписів можна зробити кілька висновків. По-перше, мораторій на відчуження поширюється лише на чітко визначені земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а саме: які були передані у власність для ведення товарного сільгоспвиробництва, які були виділені в натурі для ведення особистого селянського господарства власникам земельних часток (паїв), та власне самі земельні частки (паї). При цьому приватизовані чи придбані громадянами України земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства чи садівництва, які були успадковані іноземним суб'єктом, під мораторій не підпадають.

По-друге, з 1 липня 2021 р., тобто з моменту набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» 2020 р., іноземні суб'єкти можуть відчужувати успадковані земельні ділянки сільгосппризначення громадянам України без будь-яких обмежень. З 1 січня 2024 р. вказані успадковані ділянки іноземні особи зможуть відчужувати також юридичним особам України, створеним і зареєстрованим за законодавством України, акціонерами, учасниками чи членами яких є виключно держава, та/або територіальні громади, та/або громадяни України.

По-третє, у випадку наявності колізії між нормою, яка встановлює заборону, та нормою, яка передбачає обов'язок, спеціальною нормою є норма зобов'язуюча, яка поширюється на більш вузьке коло осіб – осіб без громадянства, іноземців, іноземних юридичних осіб. Тобто, заборона на відчуження окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення не поширюється на випадки відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами. Така позиція знайшла своє застосування й на практиці. Так, у своїй Постанові «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, які виникають із земельних відносин» № 6 від 17 травня 2011 р. [143]. Пленум Вищого господарського

суду України закріплює підхід до подолання колізії між приписами ЗК України щодо обов'язку іноземної особи відчужити набуту у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення та встановленим мораторієм на укладення угод із такими земельними ділянками. Зокрема, як зазначає Суд, мораторій на відчуження сільгоспземель не може поширюватися на той випадок, який закріплений у част. 4 ст. 82 ЗК України, так як цей припис встановлює саме обов'язок іноземного підприємства провести відчуження земель сільгосппризначення.

Спробу вирішити вказану проблему зробив також Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, який у своєму Листі № 10-71/0/4-13 від 16 січня 2013 р. вказав, що на іноземців не поширюється п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, яким встановлено заборону здійснювати купівлі-продаж або в інший спосіб відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Основним аргументом є те, що приписи част. 4 ст. 81 ЗК України за своїм характером є імперативним [144].

Наведена вище позиція є домінуючою і в науці земельного права України. Так, на думку П. Ф. Кулиничка мораторій на такі випадки не поширюється, виходячи з системного тлумачення ЗК України та з урахуванням ступеню пріоритетів, які гарантуються його окремими приписами [145, с. 32]. Таку ж позицію підтримую С. В. Губарев, який приходить до висновків про непоширення мораторію на випадки виконання обов'язку іноземців провести відчуження отриманих у спадщину земель сільськогосппризначення [146, с. 33].

По-четверте, необхідно враховувати, що згідно п. 14-1 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України іноземні суб'єкти не можуть провести відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які були виділені в натурі власникам земельних часток (паїв), якщо вони знаходяться на тимчасово окупованих територіях (Донецька та Луганська області, АР Крим, м. Севастополь). Всі угоди, які вчинюються під

час дії вказаної заборони, у частині їх відчуження в інший спосіб та в частині передачі прав на відчуження цих об'єктів на майбутнє, законом визнаються недійсними з моменту їх укладення, зокрема нотаріального посвідчення. Враховуючи специфіку правового режиму земель, які розташовані на тимчасово окупованих територіях, а також обумовлену цим неможливість держави Україна гарантувати право власності на землю на вказаних територіях, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які успадкували вказані сільськогосподарські земельні ділянки, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях, зберігають право власності на них до часу звільнення цих територій. При цьому, на нашу думку, відлік строку в один рік, протягом якого має бути проведено відчуження, варто розпочинати з дати звільнення тих чи інших тимчасово окупованих територій.

На практиці виникають питання щодо того, які будуть юридичні наслідки невиконання іноземним суб'єктом обов'язку щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року? Відповідь на це питання можна знайти у ст. 145 ЗК України, яка зазнала істотних змін у 2021 році після набуття чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Так, у разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки повинен провести її відчуження на протязі визначеного строку, але ділянка не була відчужена ним у встановлений строк, вона має бути конфіскована за рішенням суду. При цьому позов про конфіскацію земельної ділянки подається до суду Держгеокадастром України. Конфіскована земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу виключно на земельних торгах, а її ціна виплачується її колишньому власнику – особі без громадянства, іноземцю, іноземній юридичній особі (крім витрат, пов'язаних з її продажем). Аналіз спеціальної ст. 148 ЗК України, яка має назву «Конфіскація земельної ділянки» показує, що закріплені в ній норми є бланкетними та невизначеними. Зокрема передбачається, що земельна

ділянка може бути конфіскована виключно у порядку, випадках та обсязі, визначених законом, та на підставі судового рішення.

Якщо звернутися до аналізу терміну «конфіскація» (лат. *confiscatio* «відібрання в казну» ← *con* «разом; повнота» + фонд «кошик, каса, казна, фінанси»), то під нею розуміють «примусове безоплатне вилучення у власність держави всього або частини майна, яке є власністю особи, під різними приводами, що проводиться як санкція за злочин чи за адміністративне чи яке-небудь інше правопорушення» [147]. Очевидно, що загальноприйняте розуміння терміну «конфіскація» не в повній мірі узгоджується із конфіскацією як юридичним наслідком невиконання іноземним суб'єктом обов'язку щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року. Тому цілком справедливо стверджує Т. О. Коваленко, що у новій редакції ст. 145 ЗК України термін «конфіскація земельної ділянки» вжито помилково, а зазначені новели земельного законодавства суперечать правовій природі конфіскації майна, визначеній в цивільному, кримінальному та адміністративному праві [148, с. 60-61].

Прогалиною земельного законодавства України є неврегульованість ситуації, коли земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка була успадкована іноземним суб'єктом та відчужується на земельних торгах, не була продана, наприклад, внаслідок того, що жодна особа не виявила зацікавленості у придбанні такої ділянки. У даному випадку варто, на нашу думку, підтримати пропозицію А. Б. Наконечного, що якщо такі земельні ділянки не були продані на земельних торгах, то за умови рівноцінної компенсації їх вартості іноземному суб'єкту, вони повинні передаватися у комунальну власність територіальної громади [94, с. 94].

Також у практиці регулювання земельних відносин виникають питання щодо того, які будуть юридичні наслідки припинення громадянства України фізичною особою, у власності якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 17 Закону України «Про громадянство

України» № 2235-III від 18 січня 2001 р. [149] громадянство України припиняється внаслідок: виходу з громадянства України, його втрати або за підставами, передбаченими міжнародними договорами України. Варто враховувати, що при реалізації права власності на землю громадянин України, який він набув громадянство іншої держави, визнається виключно громадянином України [138, с. 42].

В ЗК України питання щодо того, які будуть юридичні наслідки припинення громадянства України у власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, залишається не врегульованим. Із назви ст. 145 ЗК України можна зробити висновок, що її приписи поширюються на випадки припинення права власності на земельну ділянку того суб'єкта, якому ділянка не може належати на праві власності, тобто і на випадки припинення громадянства України у власника сільськогосподарської земельної ділянки. Проте детальний аналіз приписів цієї статті показує, що вони поширюються лише на випадки переходу права власності на земельну ділянку до суб'єктів, які не можуть набувати у власність такі ділянки.

Міністерство юстиції України з цього приводу зазначило, що ЗК України не визначає специфіки розпорядження земельними ділянками сільгосппризначення особами, які отримали у власність ці ділянки під час перебування у громадянстві України, а потім змінили таке громадянство. Разом з тим, слід зазначити, що у ст. 145 цього Кодексу зафіксовано вимогу припинити право власності на земельну ділянку того суб'єкта, якому така ділянка на праві власності належати не може [150]. У Методичних рекомендаціях Консультативно-методичної ради з питань нотаріату зазначається така позиція, що приписи част. 4 ст. 81 ЗК України не застосовуються у випадках, коли земельна ділянка була успадкована фізичною особою, який був громадянином України, але згодом його громадянство було припинено [150].

Судова практика з даного питання є доволі різноманітною. Так, наприклад, Синельниківський міськрайонний суд Дніпропетровської області

в рішенні від 11 вересня 2018 р. щодо обов'язку громадянина України, який змінив громадянство, відчужити сільськогосподарську землю надав перевагу мораторію на продаж сільськогосподарської землі і заборонив нотаріусу посвідчувати договір купівлі-продажу сільськогосподарської земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства [151]. На відміну від наведеного рішення, Знам'янський міськрайонний суд Кіровоградської області 13 червня 2016 р. в схожій справі зазначив протилежну позицію і поставив обов'язок українця-іноземця продати земельну ділянку вище за мораторій на продаж землі, тому він зобов'язав особу здійснити відчуження земельної ділянки після втрати громадянства [152].

У практиці регулювання земельних відносин виникає питання, чи можна приписи част. 4 ст. 81 ЗК України в частині покладення обов'язку на іноземців відчужити прийняті у спадщину землі сільськогосподарського призначення протягом року застосувати за аналогією до випадків припинення громадянства України у власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Відповідь на це питання можна віднайти у Конституції України, відповідно до ст. 14 якої виключно відповідно до закону набувається і реалізується право власності на землю державою, юридичними особами, громадянами. Тому, як зазначає Т. О. Коваленко, формулювання «виключно відповідно до закону» виключає можливість застосування аналогії як закону, так і права до відповідних правовідносин [153]. З метою заповнення вказаної прогалини необхідно внести відповідні зміни до ЗК України та доповнити ст. 81 ЗК України частиною 5 наступного змісту: «5. У разі припинення громадянства України у власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення він зобов'язаний здійснити відчуження такої земельної ділянки протягом року з моменту припинення громадянства України». Якщо такий обов'язок власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у якого припинено громадянство України, не виконає протягом одного року, то будуть застосовані юридичні наслідки, передбачені ч. 2 ст. 145 ЗК України, тобто така ділянка буде підлягати конфіскації за рішенням суду.

Водночас, необхідно враховувати, що в умовах збройної агресії російської федерації проти України не поодинокими є випадки примусової видачі російських паспортів громадянам України, що зумовлює необхідність вирішення питання про те, чи втрачають вони громадянство України та чи зобов'язані будуть внаслідок цього здійснити відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, якщо такі перебувають у їх власності. Аналізуючи цю ситуації, М. В. Шульга зазначає, що «нав'язування українцям, які мають у приватній власності землі сільськогосподарського призначення, громадянство російської федерації не може впливати на долю відповідних земельних ділянок» [70, с. 56]. Приєднуючись до цієї позиції зазначимо, що це питання варто було б врегулювати на законодавчому рівні, зокрема закріпити у ст. 19 Закону України «Про громадянство України» спеціальний приписи про те, що не вважається добровільним набуттям іншого громадянства такий випадок як його отримання громадянином України, який перебуває на тимчасово окупованій території під час дії воєнного стану.

У процесі дослідження питання щодо набуття та здійснення іноземними суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення виникає також питання щодо того, які перспективи скасування чи звуження обмеження щодо набуття права власності на вказані ділянки іноземними суб'єктами з огляду на перспективи членства України у ЄС.

В земельно-правовій науці України ще у 2008 році обґрунтовувалися пропозиції про необхідність допуску фізичних та юридичних осіб, які є іноземними інвесторами, до придбання земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але виключно на земельних аукціонах [154, с. 145]. Також пропонується законодавчо передбачити для іноземців ценз осілості в п'ять років, а також встановити обов'язок майбутнього власник земель надати план розвитку господарства [155, с. 105].

У 2020 році, коли був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» було збережено обмеження для

іноземних суб'єктів в частині заборони набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні, які закріплені у ст. 130 ЗК України. По-перше, вказана стаття містить вичерпний перелік суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні, до яких віднесено: державу, територіальні громади, громадян України та юридичних осіб України (за умови, що вони зареєстровані та створені згідно законодавства України, а їх учасниками є виключно держава та/або територіальні громади чи громадяни України. По-друге, у част. 1 ст. 130 ЗК України встановлена пряма заборона для осіб без громадянства, іноземців та юридичних осіб набувати акції, паї, частки у статутному капіталі, а також членство у юридичних особах, які є власниками сільськогосподарських земель. В науці земельного права України Г. С. Корнієнко та М. В. Шульга зазначають, що законом не передбачено безпосереднє набуття права приватної власності на земельні ділянки сільсьгосппризначення особами без громадянства та іноземцями за правилами ринкового обігу [71, с. 291].

В земельно-правовій доктрині України законодавчі обмеження прав на землю для іноземців В. В. Носік пояснює наступним: такі обмеження цілком узгоджуються з Конституцією України; є обґрунтованими методологічно з огляду на виключне геополітичне призначення українських чорноземів; заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами є характерними для зарубіжних держав із різними правовими системами [19, с. 220-221]. Законодавчі обмеження щодо отримання сільськогосподарських земельних ділянок у власність іноземними суб'єктами є у багатьох країнах – Ірландії, Японії, Мексиці, Новій Зеландії, Австралії, Канаді, США. Крім цього, окремі обмеження властиві також законодавству Австрії, Чехії, Ісландії та Туреччини [94, с. 94].

Водночас новелою нової редакції ст. 130 ЗК України є потенційна можливість розширення переліку суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення за рахунок іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб за умови схвалення цього

рішення на референдумі. Питання щодо можливості проведення референдуму із земельних питань стало предметом гарячих дискусій як у суспільстві, так і у юридичній спільноті. Так, висловлювались різні позиції, зокрема: що в правових реаліях сьогодення не можливе проведення референдуму, так як не має правового механізму реалізації його рішення (А. М. Любчич) [156, с. 46], що проведення референдуму з питань набуття іноземними особами права власності на сільгосп землі має відбуватись згідно Конституції України та прийнятого на її основі відповідного закону на загальнодержавному рівні (І. В. Озімок [38, с. 192]).

Ще у 1991 році Законом України «Про власність» N 697-XII від 7 лютого 1991 р. було нормативно закріплено право єдиного джерела державної влади - народу України - вирішувати питання щодо правового стану природних об'єктів, їх охорони та використання саме шляхом референдуму. Законом України «Про всеукраїнський референдум» N 1135-IX від 26 січня 2021 р. [157] у ст. 3 закріплено вичерпний перелік питань всеукраїнського референдуму, а саме: про втрату чинності законом України чи окремими його положеннями, про зміну території України, про затвердження закону про внесення змін до I, III, XIII розділів Конституції України, а також питання загальнодержавного значення. Як бачимо, питання щодо права власності на природні ресурси чи на землю в даному переліку немає. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про всеукраїнський референдум» питанням загальнодержавного значення визнається питання, вирішення якого впливає на долю всього Українського народу та має загальносуспільний інтерес. Враховуючи приписи ст. 13 та ст. 14 Конституції, які визнають землю основним національним багатством та власністю Українського народу, питання щодо надання права власності на землю в Україні іноземним суб'єктам можна визнати таким, що має загальнодержавне значення, а, отже, може бути винесено для вирішення на всеукраїнський референдум. Водночас варто підтримати пропозицію І. О. Костяшкіна про необхідність уточнення змісту ст. 13 Конституції України та законодавчо закріпити можливість як

безпосередньої реалізації права власності на землю Українського народу саме шляхом всеукраїнського референдуму, так і опосередкованої реалізації права власності через Верховну Раду України, інші органи державної влади чи органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України [158, с. 211].

Таким чином, в аспекті юридичному питання щодо надання права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземним суб'єктам може бути питанням, яке вирішується всеукраїнським референдумом шляхом волевиявлення Українського народу – власника земель в межах державних кордонів. Водночас виникає питання щодо оформлення такого волевиявлення Українського народу, адже Закон України «Про всеукраїнський референдум» не містить процедури виконання рішень всеукраїнських референдумів, проведення яких передбачено законами. У цьому випадку на нашу думку можна за аналогією застосувати ст. 122 Закону України «Про всеукраїнський референдум», яка встановлює правові наслідки всеукраїнського референдуму за народною ініціативою. Так, питання загальнодержавного значення, зокрема й щодо надання права власності на сільськогосподарські землі іноземним суб'єктам, яке було підтримане виборцями внаслідок всеукраїнського референдуму за народною ініціативою, є обов'язковим для виконання органами державної влади та їх посадовими особами. При цьому, якщо для виконання прийнятого на всеукраїнському референдумі за народною ініціативою рішення Українського народу необхідно прийняти певний закон, то Уряд України протягом 6-ти місяців з часу офіційного оголошення результатів такого референдуму зобов'язаний подати законопроект до Верховної Ради на виконання народного рішення про підтримку такого питання, а Парламент України зобов'язаний розглянути внесений законопроект. При цьому варто звернути увагу, що Верховна Рада України зобов'язана саме розглянути внесений законопроект, але не прийняти його.

В аспекті соціально-політичному проведення вирішення питання щодо надання права власності на землі сільськогосподарського призначення

іноземним суб'єктам є досить спірним, зважаючи на прагнення України до членства в ЄС. Одним із базових принципів ЄС є принцип вільного руху капіталу та принципу свободи підприємництва. Виходячи із вказаних принципів Україна при вступі до ЄС має створити такі правові механізми, які забезпечать рівний доступ до землі як громадян України, так і громадян – членів ЄС. Необхідно звернути увагу, що вимога щодо поступової відмови від заборони на купівлю земель сільськогосподарського призначення громадянами ЄС ставилася перед усіма країнами центральної та східної Європи, що не так давно вступили до ЄС [159, с. 146]. При цьому встановлювався перехідний період в дванадцять років (Польща) та сім років (Угорщина, Латвія, Чехія, Литва, Естонія) [111].

В країнах ЄС склалося кілька підходів щодо надання права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземним суб'єктам, а саме: а) будь-які обмеження відсутні (Франція (за виключенням земель виноградників) [160, с. 177], Іспанія (крім прибережної зони) [160, с. 176], Бельгія, ФРН, Італія, Великобританія, Люксембург [111, с. 542], Німеччина [159, с. 145]); б) іноземці можуть набути у власність землі сільськогосподарського призначення після отримання спеціального дозволу на їх купівлю (Польща [159, с. 146]) або після виконання спеціальних умов (проживання на території держави протягом певного періоду, ведення сільськогосподарського виробництва як основного виду діяльності) [111, с. 546]; в) запроваджена повна заборона на набуття у власність іноземцями земель сільськогосподарського призначення (наприклад, згідно Закону Болгарії «Про власність та використання земель сільськогосподарського призначення» [161] землі сільськогосподарського призначення не можуть належати на праві власності іноземцям, а в разі успадкування таких земель іноземцем він зобов'язаний відчужити їх протягом трьох років).

В науці земельного права України О. В. Зубрицький провів спеціальне дослідження тенденцій правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах центральної Європи та дійшов

висновків, що нові держави-члени ЄС під впливом протестів опозиції щодо відкриття ринку земель для іноземних суб'єктів запровадили складні механізми доступу до такого ринку фізичним, а в деяких країнах – і юридичним особам. Наприклад, у 2017 році Сейм Латвії прийняв зміни до Закону «Про приватизацію землі в сільській місцевості», яким було спрощено умови придбання землі виключно для громадян Латвії та водночас ускладнено умови такого придбання для іноземців. Зокрема, було заборонено купувати земельні ділянки особам, які не проживають постійно у Латвії. Якщо ж покупець має бажання придбати земельну ділянку, то умовою є володіння латиською мовою (необхідно подати план землекористування латиською мовою, відповісти на всі питання комісії спеціального органу самоврядування латиською мовою) [162]. Внаслідок цього Європейська комісія звернулася до Угорщини, Словаччини та інших держав з вимогою привести власне законодавство у відповідність до певних принципів ЄС [82].

Тому, зважаючи на прагнення України до членства в ЄС, варто підтримати позицію П. Ф. Кулинич, на думку якого Україні рано чи пізно доведеться надавати іноземним виробникам сільськогосподарської продукції таких же прав щодо землі, які мають вітчизняні виробники, водночас ставити питання про допуски іноземців до участі у ринку сільськогосподарських земель в нашій державі буде доречним не раніше вступу України до ЄС [45, с. 224-308]. Адже, як зазначає вчений, допуск іноземців .. до ринку сільськогосподарських земель без будь-яких обмежень не тільки збільшить конкуренцію серед покупців землі та суттєво підвищить попит на земельні ділянки, але й спричинить зростання ринкових цін на землю [45, с. 227].

Водночас, на нашу думку, винесення питання щодо набуття права власності іноземними суб'єктами на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні на всеукраїнський референдум може заблокувати вирішення цього питання за умови, якщо воно не буде підтримано Українським народом. Адже згідно Закону про всеукраїнський референдум прийняте на такому референдумі рішення може бути змінене виключно

шляхом нового всеукраїнського референдуму, проведеного не раніше ніж через 3 роки з дня його прийняття. Крім цього, з питань, що раніше не були підтримані на всеукраїнському референдумі, новий всеукраїнський референдум може бути проведено не раніше як через 1 рік з часу оголошення його результатів.

Досвід іноземних країн показує, що земельні питання на референдумах можуть не отримати підтримки народу. Так, 31 травня 1963 року в парламенті Королівства Данія прийняли десять земельних законів, а депутати партій зібрали підписи для проведення референдуму з чотирьох з них, зокрема: встановлення такої умови купівлі землі сільськогосподарського призначення як проживання на ній мінімум шість місяців; запровадження першочергового права держави на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення у разі їх продажу; затвердження переліку певних територій, які мають велике значення для суспільства. Референдум відбувся 25 червня 1963 року, на якому виборці проголосували проти всіх чотирьох законів, а разом із ними були відкликані й інші шість [163, с. 79-80].

Необхідно також звернути увагу, що в ч.1 ст. 130 ЗК України встановлено абсолютну заборону набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення окремими іноземними суб'єктами, навіть у разі схвалення на референдумі рішення про надання права власності на сільськогосподарського призначення іноземцями, зокрема:

- юридичними особами, кінцевими бенефіціарними власниками або учасниками яких є громадяни держави, яку Україна визнала державою-окупантом або державою-агресором;

- юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземцями або особами без громадянства (на сільськогосподарські земельні ділянки державної та комунальної власності, ділянки, виділені в натурі власникам земельних часток (паїв), що знаходяться ближче 50 кілометрів від державного кордону України (за виключенням кордону, що проходить по морю));

- юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;
- юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах;
- юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем юридичних та фізичних осіб, які зареєстровані тих у державах, які включені FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;
- юридичними особами, у немає можливості встановити кінцевого бенефіціарного власника;
- особами, які причетні до терористичних організацій;
- юридичними та фізичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні санкції у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок на підставі Закону України «Про санкції», а також пов'язаними з ними особами.

Зважаючи на воєнний стан в Україні, збереження вказаних вище обмежень в земельному законодавстві України є обґрунтованим.

*Землі житлової та громадської забудови.* Згідно ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать ті ділянки, на яких розміщені: громадські будівлі і споруди, житлова забудова, інші об'єкти загального користування. В науці земельного права України О. С. Малохліб, досліджуючи правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва, окреслює коло суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва до якого при індивідуальній правовій формі використання земельної ділянки для житлового будівництва відносить фізичну особу – власника або користувача земельної ділянки, призначеної для індивідуального житлового будівництва [164, с. 5]. При цьому законами України не передбачено обмежень для іноземців чи осіб без громадянства щодо набуття у власність земельних ділянок будівництва чи обслуговування жилих будинків і господарських будівель. Іноземні юридичні особи в силу

специфіки цільового призначення вказаних ділянок набувати у власність земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва не можуть.

Аналіз глави 6 ЗК України «Землі житлової та громадської забудови» у взаємозв'язку із ст. 81 та ст. 82 ЗК України дає підстави констатувати, що особи без громадянства та іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки житлової та громадської забудови в межах населених пунктів для: гаражного будівництва, обслуговування чи будівництва як жилих будинків, так і господарських будівель, обслуговування чи спорудження офісних приміщень, готелей, закладів громадського харчування, магазинів та інших громадських будівель і споруд. Вказані суб'єкти можуть мати у власності земельні ділянки житлової та громадської забудови також за межами населених пунктів, за умови, що там розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки житлової та громадської забудови, які розташовані у межах населених пунктів, якщо вони придбають об'єкти нерухомого майна або для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні (офісні приміщення, кафе, ресторани, готелі, магазини тощо), а також можуть набувати право власності на вказані земельні ділянки за межами пунктів за умови придбання об'єктів нерухомого майна, які розташовані на таких земельних ділянках. У процесі здійснення права власності на вказані земельні ділянки житлової та громадської забудови іноземні суб'єкти зобов'язані дотримуватись вимог та обмежень містобудівної документації, зокрема генерального плану населеного пункту, будівельних норм, плану земельно-господарського устрою згідно приписів ст. 39 ЗК України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності» N 3038-VI від 17 лютого 2011 р. [165], «Про будівельні норми» N 1704-VI від 5 листопада 2009 р. [166], інших нормативно-правових актів.

*Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.*  
Землями природно-заповідного фонду є ділянки суші та водного простору, на

яких розташовані природні комплекси та об'єкти особливої наукової, естетичної, екологічної, природоохоронної цінності. Такі об'єкти законодавчо мають бути визнані об'єктами чи територіями природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗК України). До земель природно-заповідного фонду включаються: а) природні території та об'єкти (біосферні та природні заповідники, національні природні та регіональні ландшафтні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища, заказники), а також б) штучно створені об'єкти (дендрологічні та зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, ботанічні сади).

Законом України «Про природно-заповідний фонд України» N 2456-ХІІ від 16 червня 1992 р. [167] передбачено, що як у власності Українського народу, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України, можуть перебувати: ботанічні сади, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, зони біосферних заповідників (буферна, антропогенних ландшафтів. регульованого заповідного режиму), регіональні ландшафтні парки, включені до складу, але не надані національним природним паркам, землі, пам'ятки природи, заказники, заповідні урочища, дендрологічні та зоологічні парки (ст. 4). Згідно ст. 45 ЗК України землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності, при цьому будь-яких спеціальних обмежень щодо можливості набувати іноземним суб'єктами права власності на землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення законами України не передбачено.

Історія знає приклади створення об'єктів природно-заповідного фонду приватним суб'єктами. Так, у 1898 році поміщик барон Фрідріх Едуардович Фальц-Фейн заснував заповідник «Асканія-Нова», у якому він організував зоопарк, виростив сад, акліматизував десятки видів диких тварин і птахів, провів телеграф, телефон, водопровід, електрику, а також збудував бібліотеку, пошту і лікарню [168].

Таким чином, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки природно-

заповідного фонду, на яких знаходяться: дендрологічні та зоологічні парки, заказники та пам'ятки природи, регіональні ландшафтні парки та заповідні урочища, ботанічні сади та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, що перебувають у власності таких осіб. При цьому вказані суб'єкти зобов'язані дотримуватись обмежень, обумовлених особливим природоохоронним режимом вказаних земель. Зокрема, на таких земельних ділянках забороняється будь-яка діяльність, яка може негативно вплинути на стан тих історико-культурних чи природних комплексів та об'єктів, які розташовані на таких ділянках, чи перешкодити їх використанню за цільовим призначенням.

*Землі оздоровчого призначення.* До цієї категорії земель відносяться землі, що мають природні лікувальні властивості. Вони використовуються або потенційно можуть використовуватися як для лікування людей, так і для профілактики їх захворювань. Як зазначає Т. В. Лісова, землями оздоровчого призначення є землі, оголошені в установленому порядку курортами [169]. Законом України «Про курорти» N 2026-III від 5 жовтня 2000 р. [170] передбачено, що на територіях курортів можуть розташовуватись санаторно-курортні заклади як особливі заклади охорони здоров'я, що забезпечують подання громадянам послуг: а) реабілітаційного характеру; б) профілактичного характеру; в) лікувального характеру, за умови використання природних лікувальних ресурсів.

Санаторно-курортні заклади створюються в порядку, закріпленому у ст. 16 Основ законодавства України про охорону здоров'я N 2801-XII від 19 листопада 1992 р. [171], згідно якої залежно від форми власності заклади охорони здоров'я можуть бути державними, комунальними, приватними чи заснованими на змішаній формі власності. Будь-яких обмежень щодо перебування санаторно-курортних закладів у власності іноземних суб'єктів закони України не передбачають. Ще у 2019 році президент України Володимир Зеленський закликав міжнародний бізнес робити інвестиції в Україну і запропонував деякі проекти, зокрема будівництво нових курортів

на березі Чорного моря та в Карпатах – у Славському на Львівщині та на полонині Боржава на Закарпатті [172].

Згідно приписів ст. 49 ЗК України землі оздоровчого призначення можуть перебувати у приватній, комунальній чи державній власності, при цьому будь-яких спеціальних обмежень щодо набуття у власність земель оздоровчого призначення іноземними особами земельні закони не містять.

Узагальнюючи зазначене вище можна зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки оздоровчого призначення в межах населених пунктів для спорудження чи обслуговування санаторно-курортних закладів, інших об'єктів нерухомості, пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб курортного та житлового будівництва, потреб відпочиваючих і місцевого населення, а також можуть набувати права власності на земельні ділянки оздоровчого призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані санаторно-курортні заклади чи інші об'єкти нерухомості, що належать їм на праві приватної власності. При цьому іноземні суб'єкти зобов'язані дотримуватись передбачених національним законодавством обмежень та обтяжень у процесі використання таких земель: забороняється будівництво нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, які безпосереднього не пов'язані із задоволенням потреб курортного та житлового будівництва, а також потреб відпочиваючих і місцевого населення; забороняється діяльність, яка потенційно може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель або прямо суперечить їх цільовому призначенню; встановлюються спеціальні обмеження в межах округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, які передбачені ст. 27-34 Закону України «Про курорти».

*Землі рекреаційного призначення.* До земель рекреаційного призначення належать ті землі, які використовують для туризму, проведення спортивних заходів та організації відпочинку населення (ст. 50 ЗК України). В ЗК України передбачено, що землі рекреаційного призначення можуть перебувати у

приватній, комунальній, державній власності, при цьому будь-яких спеціальних обмежень щодо можливостей набувати право власності на земельні ділянки вказаної категорії земель закони України не містять. Так, у своєму дисертаційному дослідженні правових засад використання та охорони земель для дачного будівництва С. В. Савченко приходять до висновку, що суб'єктами використання земельних ділянок для дачного будівництва виступають окрім кооперативів і фізичні особи (особи без громадянства, громадяни України та іноземці), які залежно від конкретних обставин можуть реалізувати належну їм земельну правосуб'єктність, проте лише громадяни України можуть отримати безоплатно ділянку для індивідуального дачного будівництва із земель державної або комунальної власності в розмірах не більше 0,10 га [173, с. 11].

Аналізуючи ст. 51 ЗК України у взаємозв'язку із ст. 81 та ст. 82 ЗК України можна зазначити, що особи без громадянства та іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки рекреаційного призначення в межах населених пунктів для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації, а також на земельні ділянки рекреаційного призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані стаціонарні туристично-оздоровчі табори, пансіонати, будинки відпочинку, об'єкти фізичної культури і спорту, будинки рибалок і мисливців, кемпінги, туристичні бази, яхт-клуби, інші аналогічні об'єкти, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки оздоровчого призначення у межах населених пунктів у разі придбання чи для спорудження будинків відпочинку, стаціонарних туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, туристичних баз, яхт-клубів, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, кемпінгів, інших аналогічних об'єктів, що пов'язані із здійсненням їх підприємницької діяльності в Україні, а такою за межами населених пунктів у разі придбання вказаних об'єктів нерухомості.

Набуття права власності на земельні ділянки рекреаційного призначення зобов'язує не здійснювати діяльність, що: а) негативно впливає або потенційно може вплинути на природний стан цих земель, а також б) перешкоджає або потенційно може перешкоджати використанню їх за призначенням. Забудова таких земельних ділянок допускається відповідно до чинної містобудівної документації та за умови, що таке будівництво не порушує режим використання земель рекреаційного призначення.

*Землі історико-культурного призначення.* Відповідно до ст. 53 та ст. 54 ЗК України до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані: охоронювані археологічні території, меморіальні музеї-садиби та музеї просто неба, історико-культурні заповідники та заповідні території, пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі). Такі землі можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності.

Досліджуючи специфіку правового режиму земель історико-культурного призначення, О. В. Бевз приходять до висновку, що законодавством не передбачено спеціальних вимог до осіб, які можуть виступати суб'єктами права власності на землю відповідно до ст. 80-84 ЗК України, тому суб'єктами права власності на землі історико-культурного призначення є громадяни та юридичні особи (в тому числі, іноземці та іноземні юридичні особи, спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб) – на землі приватної власності [174, с. 103].

З зазначеним вище висновком можна погодитись лише частково, адже можливість набуття права власності на земельні ділянки в Україні обумовлюється їх здатність бути власниками об'єктів нерухомого майна, що розташовані чи можуть споруджуватись на таких ділянках. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» N 1805-III від 8 червня 2000 р. [175] на земельних ділянках історико-культурного призначення можуть розміщуватися нерухомі пам'ятки культурної спадщини (далі - пам'ятки) – об'єкти культурної спадщини, які: а) занесено до Державного

реєстру нерухомих пам'яток України або б) взято на державний облік. При цьому такі об'єкти не можуть бути перенесені на інше місце без збереження їх автентичності та втрати їх цінності з погляду історичного, наукового, археологічного, архітектурного, мистецького, естетичного, етнологічного чи художнього.

У ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» зазначено, що пам'ятка може перебувати у приватній, комунальній чи державній власності (крім пам'ятки археології). Законом України «Про охорону археологічної спадщини» N 1626-IV від 18 березня 2004 р. [176] пам'ятка археології визначається як особливий археологічний об'єкт місцевого або національного значення, за умови його занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. Необхідно також враховувати, що виключно в державній власності може перебувати пам'ятка національного значення. Таким чином, відповідно до приписів українських законів іноземні суб'єкти можуть бути власниками лише пам'яток культурної спадщини місцевого значення, крім пам'яток археології.

Таким чином, іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки історико-культурного призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки історико-культурного призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані нерухомі пам'ятки культурної спадщини місцевого значення (крім пам'яток археології), що належать їм на праві приватної власності. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки історико-культурного призначення у межах населених пунктів та за межами населених пунктів у разі придбання нерухомих пам'яток культурної спадщини місцевого значення (крім пам'яток археології).

Набуття права власності на земельні ділянки історико-культурного призначення особами без громадянства, іноземними фізичними та юридичними особами пов'язане із необхідністю виконання ними специфічних обов'язків для забезпечення охорони пам'ятки культурної

спадщини місцевого значення, що знаходиться на такій ділянці. Насамперед, необхідним є дотримання спеціального режиму зони охорони пам'ятки (охоронних, охоронюваного ландшафту, охорони археологічного культурного шару, регулювання забудови тощо). Наприклад, у межах зон охорони забороняється проведення будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком їх виконання буде збільшення більш як на 15 % зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту або збільшення висотності такого об'єкта (крім територій пам'яток археології). Власники земельної ділянки історико-культурного призначення не мають права без спеціального дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини змінювати призначення пам'ятки, що розміщена на такій ділянці, її частин та елементів, робити певні позначки чи написи на ній, в її охоронній зоні та на її території. У випадку прийняття рішення про відчуження земельної ділянки історико-культурного призначення разом із розташованій на ній пам'яткою власник – іноземний суб'єкт зобов'язаний погодити це питання із відповідним органом охорони культурної спадщини. Крім цього, вказаний орган має право привілеєвої купівлі пам'ятки (ст. 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини») та примусового відчуження або викупу пам'ятки, якщо їй загрожує пошкодження або знищення (ст. 21 Закону України «Про охорону культурної спадщини»), що істотно обмежує правомочності іноземного суб'єкта як власника земельної ділянки історико-культурного призначення.

*Землі лісогосподарського призначення.* Відповідно до ст. 55 ЗК України до земель лісогосподарського призначення належать землі, які вкрито лісовою рослинністю, а також належать нелісові землі, які не вкрито лісовою рослинністю, проте які надані та використовуються для ведення лісового господарства. Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності.

У ст. 56 ЗК України зазначається, що на підставі рішення органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади громадянам та юридичним особам безоплатно або за плату у власність передаються замкнені

земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь фермерських, селянських чи інших господарств. Зі змісту цієї статті чітко не зрозуміло, про яких саме громадян та юридичних осіб йде мова – лише України чи іноземних суб'єктів також. Більш чітко цей припис викладений у ст. 12 Лісового кодексу України в редакції від 8 лютого 2006 р. [177] (далі – ЛК України), відповідно до якої громадяни та юридичні особи України можуть набувати замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 га у власність безоплатно або за плату у складі угідь фермерських, селянських та інших господарств.

З аналізу ст. 56 ЗК України, ст. 12 ЛК України зрозуміло, що «замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення» мають бути у складі угідь фермерських, селянських та інших господарств, які віднесено до складу земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи передбачену у ст. 81 та 82 ЗК України заборону набуття у власність іноземними суб'єктами земель сільгосппризначення, можна зробити висновок, що замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь фермерських, селянських та інших господарств за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність виключно громадянам України та юридичним особам України. Для уникнення різнотлумачень варто внести зміни до ст. 56 ЗК України та передбачити, що «громадянам України та юридичним особам України за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств».

У част. 3 ст. 56 ЗК України та част. 2 ст. 12 ЛК України зазначається, що громадяни та юридичні особи можуть отримувати у приватну власність земельні ділянки для лісорозведення, а також можуть мати у власності ліси, які вирощуються на набутих у власність земельних ділянках, а також

самозалісені ділянки. З тексту наведених приписів також чітко не зрозуміло, при яких саме громадян та юридичних осіб йде мова – лише України чи іноземних суб'єктів також. Аналіз ст. 13 ЛК України, яка встановлює обов'язок для іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб відчужити ліси, отримані у спадщину, протягом одного року, дає можливість зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть набувати у приватну власність ліси та земельні ділянки лісогосподарського призначення, на яких вони знаходяться, виключно шляхом успадкування та здійснювати право власності протягом одного року, в межах якого вони зобов'язані відчужити ліс та, відповідно, земельну ділянку лісогосподарського призначення.

*Землі водного фонду.* Згідно ст. 58 ЗК України до земель водного фонду належать землі, зайняті: а) водними об'єктами - річками, морями, озерами, водосховищами, болотами, а також островами, які не зайняті лісами; б) водогосподарськими спорудами, зокрема гідротехнічними, а також каналами, та землі, виділені під смуги відведення для цих об'єктів; в) береговими смугами водних шляхів; г) прибережними захисними смугами вздовж та навколо водойм (за виключенням земель під лісами); д) штучно створеними ділянками в акваторії портів морських. У ст. 59 ЗК України спеціально зазначено, що землі водного фонду можуть перебувати у власності: приватній, державній чи комунальній. Юридичним особам та громадянам за спеціальним рішенням уповноважених органів передаються безоплатно у власність замкнені природні водойми, за умови, що вони мають загальну площу до 3 га. При цьому зі змісту наведених приписів ЗК України чітко не зрозуміло, хто може бути суб'єктом права власності приватної на землі лісогосподарського призначення та чи можуть особи без громадянства чи іноземні громадяни безоплатно набувати у власність земельні ділянки під замкненими природним водоймами.

На думку А. М. Мірошніченка та Р. І. Марусенка передача земель водного фонду у приватну власність заборонена, крім випадків ... безоплатної

передачі замкнених природних водойм у власність. При цьому поняття «замкнена природна водойма» автори тлумачать як водойму, яка вся розміщена всередині земельної ділянки, яка підлягає передачі у приватну власність. Крім цього, на думку вказаних вчених, закон не забороняє можливості придбати землі водного фонду, за умови, що вони перебувають у власності саме приватній [142, с. 54].

Досліджуючи правовий режим земель водного фонду О. М. Дроваль нічого не вказує щодо суб'єктного складу права приватної власності вказані земельні ділянки [178]. Обходить це питання у своєму дисертаційному дослідженні правового регулювання використання та охорони земель водного фонду України й С. М. Міненко, яка приходить до висновку, що «доцільним є законодавче закріплення домінування державної форми власності на землі водного фонду з метою забезпечення конституційного права власності Українського народу на землі та води в межах території України та додержання принципу пріоритету вимог екологічної безпеки над економічною вигодою» [179, с. 4].

Оскільки відповідь на питання про те, чи можуть бути іноземні суб'єкти власниками земельних ділянок водного фонду у чинному ЗК України відсутня, необхідно проаналізувати приписи Водного кодексу України від 6 червня 1995 р. [180] (далі – ВК України). Відповідно до ст. 6 ВК України всі водні об'єкти визнані виключно власністю Українського народу, тому надаватися вони можуть виключно у користування. Таким чином, за жодних обставин особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи не можуть набути право власності на водний об'єкт України незалежно від його значення та розмірів. Вказане виключає можливість набуття вказаними особами права приватної власності й на земельні ділянки водного фонду, так як згідно ст. 81 та ст. 82 ЗК України особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості, що перебувають у їх приватній власності, у випадку придбання вказаних об'єктів чи для

спорудження об'єктів, які пов'язані із їх підприємницькою діяльністю в Україні. Такий висновок підтверджується також тим, що у ч. 2 ст. 59 ЗК України мова йде про *безоплатне* (підкреслено мною – О. П.) набуття громадянами та юридичними особами у власність земельних ділянок під замкненими природними водоймами площею до 3 га. А іноземні суб'єкти не можуть набувати право власності на земельні ділянки в Україні безоплатно.

Таким чином, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи не можуть набувати та здійснювати право власності на земельні ділянки зі складу земель водного фонду. Ці обмеження випливають зі змісту приписів законів України – ЗК України та ВК України, що цілком узгоджується із Конституцією України.

*Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.* Землями промисловості є землі, надані для розміщення та експлуатації спеціальних будівель та споруд підприємств (транспортних, гірничодобувних, промислових та інших), їх під'їзних шляхів, адміністративно-побутових будівель, інженерних мереж, інших споруд (ст. 66 ЗК України). Законодавство передбачає можливість перебування цих земель у приватній, комунальній та державній власності. Земельні закони не передбачають будь-яких обмежень можливості набувати право приватної власності на землі промисловості іноземними суб'єктами – особами без громадянства чи іноземцями, які зареєстровані як приватні підприємці згідно законодавства України, та іноземними юридичними особами. В силу приписів част. 2 ст. 81 ЗК України особи без громадянства та іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки промисловості в межах населених пунктів, а також на вказані земельні ділянки за межами населених пунктів, за умови, що на них знаходяться належні їм на праві приватної власності об'єкти нерухомості, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності (спеціальні будівлі та споруди підприємств (транспортних, гірничодобувних, промислових та інших), їх під'їзні шляхи, адміністративно-побутові будівлі, інженерні мережі, інші споруди). Згідно

част. 2 ст. 82 ЗК України іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки промисловості у межах населених пунктів при придбанні об'єктів нерухомості або для спорудження таких об'єктів, якщо вони пов'язані із здійсненням їх підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомості (спеціальних будівель та споруд підприємств (транспортних, гірничодобувних, промислових та інших), їх під'їзних шляхів, адміністративно-побутових будівель, інженерних мереж, інших споруд). Набуття та здійснення іноземними права приватної власності на землі промисловості має ряд особливостей, а саме: а) такі особи повинні бути зареєстровані як суб'єкти підприємницької діяльності за законодавством України; б) відведення земельних ділянок промисловості здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння, а їх розміри визначаються згідно затверджених проектної документації та державних норм; в) необхідно дотримуватись вимог щодо нормування розмірів відповідних ділянок; г) варто забезпечувати правовий режим санітарно-захисних зон навколо потенційно шкідливих промислових об'єктів.

Іноземні суб'єкти господарювання можуть бути також власниками земельних ділянок індустріального парку, які належать до земель промисловості. Так, згідно ст. 6 Закону України «Про індустріальні парки» № 5018-VI від 21 червня 2012 р. [181] право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які відповідають встановленим вказаним Законом вимогам щодо їх використання саме для індустріального парку. Водночас необхідно враховувати ряд обмежень, які містяться у ст. 7-1 вказаного Закону стосовно іноземних суб'єктів господарювання, а саме: а) ініціатором створення чи керуючою компанією не можуть бути юридичні особи, які засновані фізичними особами - громадянами держави, яка визнана Парламентом України державою-окупантом чи державою-агресором, або щодо яких застосовано санкції відповідно до міжнародного права чи українського

законодавства, або власниками 10 % і більше акцій чи часток та/або кінцевим бенефіціарним власником яких є резидент держави, визнаної державою-окупантом чи державою-агресором; б) учасниками або іншими суб'єктами індустріального парку не можуть бути суб'єкти господарювання, створені вказаними вище фізичними чи юридичними особами. Враховуючи вказані приписи можна зробити висновок, що зазначені суб'єкти не можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки індустріальних парків. Таке обмеження випливає з приписів закону, тобто відповідає вимогам Конституції України.

Землями транспорту є землі, надані юридичним особам залізничного транспорту, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, а також трубопровідного, авіаційного, морського, річкового транспорту та міського електротранспорту для забезпечення виконання завдань щодо розвитку, експлуатації, а також ремонту об'єктів транспорту (ст. 67 ЗК України).

Спеціальний Закон України «Про транспорт» N 232/94-ВР від 10 листопада 1994 р. [182] передбачає, що споруди транспорту можуть перебувати у власності як юридичних осіб, так і громадян (ст. 9). При цьому зі змісту Закону чітко незрозуміло, чи можуть іноземні суб'єкти бути власниками споруд транспорту, які розташовані на землях транспорту. Враховуючи відсутність прямої заборони, можемо припустити, що окремі споруди транспорту можуть набуватися у приватну власність особами без громадянства, іноземцями та іноземними юридичними особами, які провадять відповідну підприємницьку діяльність згідно українського законодавства.

У част. 2 ст. 67 ЗК України передбачено, що землі транспорту можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності. Проте спеціальний Закон «Про транспорт» у ст. 11 «Землі транспорту» передбачає, що з землями транспорту визнаються землі, надані в користування (виділено мною – О. П.) юридичним особам транспорту згідно із ЗК України, для виконання покладених на них завдань щодо розвитку, експлуатації, вдосконалення та ремонту об'єктів транспорту. Як бачимо, єдиним правовим

титулом є право землекористування, а коло суб'єктів обмежується виключно юридичними особами. Для уточнення вказаних приписів українського законодавства необхідно проаналізувати приписи спеціальних законів, які визначають правовий режим земель окремих видів транспорту в Україні.

У ст. 6 спеціального Закону України «Про залізничний транспорт» № 273/96-ВР від 4 липня 1996 р. [183] передбачено, що землі, що *надаються в користування* (виділено мною – О. П.) для потреб залізничного транспорту, визначаються відповідно до ЗК України та Закону України «Про транспорт». Згідно ст. 23 Закону «Про транспорт» до земель залізничного транспорту належать землі, *надані в користування* (підкреслено мною – О. П.) юридичним особам залізничного транспорту. До складу цих земель входять землі, які є смугою відведення залізниць, а саме: а) землі, надані під залізничне полотно та його облаштування, б) укріплюючі та захисні насадження, в) станції з усіма будівлями і спорудами вагонного, енергетичного, колійного, локомотивного, пасажирського та вантажного господарства, водопостачання та каналізації, сигналізації та зв'язку, г) культурно-побутові приміщення, д) службові приміщення, е) інші споруди, які є необхідними для роботи залізничного транспорту. Не згадує про іноземних суб'єктів як власників земельних ділянок залізничного транспорту О. В. Семчик, який здійснив спеціальне дослідження на рівні дисертації механізму реалізації права на землі саме залізничного транспорту [184]. Отже, земельні ділянки залізничного транспорту не можуть об'єктами прав власності суб'єктів іноземних.

Відповідно до ст. 25 Закону України «Про транспорт» до земель морського транспорту належать землі, *надані в користування* (виділено мною – О. П.) під: а) морські порти з причалами та вокзалами, майданчиками та набережними, устаткуванням, будівлями та спорудами, а також об'єктами обслуговування флоту; б) культурно-побутові службові та приміщення, засоби навігаційної обстановки та гідротехнічні споруди, майстерні та судноремонтні заводи, радіоцентри, склади та бази, а також інші споруди,

призначенням яких є обслуговування морського транспорту. Водночас спеціальним Законом України «Про морські порти України» N 4709-VI від 17 травня 2012 р. [185] передбачено, що земельні ділянки, які розташовані в межах території морських портів, можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності (ст. 24), при цьому обмежень для іноземних суб'єктів щодо набуття права приватної власності на вказані земельні ділянки цей Закон не містить.

На підставі приписів Закону України «Про морські порти України» (ст. 1, ст. 19, ст. 24, ст. 25) та застосовуючи конституційний принцип «дозволено все, за виключенням прямо забороненого законом» до іноземних суб'єктів можна зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які визнані суб'єктами підприємництва згідно законодавства України, можуть набувати у приватну власність земельні ділянки морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури (новоствореними гідротехнічними спорудами, збудованими за рахунок приватних коштів, доками, перевантажувальним обладнанням тощо тощо), за виключенням: а) земельних ділянок, які є штучно створеними і перебувають виключно у державній власності; б) земельних ділянок, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури (засоби навігаційного обладнання, об'єкти портової інфраструктури загального користування, споруди гідротехнічні, системи управління рухом суден, інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів); в) земельних ділянок для забезпечення діяльності адміністрації морських портів України; г) земельних ділянок з розташованими на них нерухомими об'єктами, які забезпечують надання послуг з ліквідації та запобігання розливу забруднюючих речовин, проведення аварійно-рятувальних робіт, регулювання руху суден, навігаційно-гідрографічного та картографічне забезпечення мореплавства, оскільки такі послуги надаються виключно державними підприємствами, установами та організаціями.

Приватні власники земельних ділянок морського транспорту мають ряд спеціальних обов'язків та обмежень, обумовлених правовим режимом вказаних земель, а саме: дотримуватися обов'язкових постанов по порту та зводу звичаїв морського порту та (ст. 8 Закону України «Про морські порти України»), надавати право безперешкодного доступу до об'єктів портової інфраструктури посадовим особам адміністрації морських портів України та капітанам морського порту під час здійснення своїх повноважень (ст. 24 Закону України «Про морські порти України»). Земельні ділянки права приватної власності можуть бути відчужені у їх власників для будівництва нових морських портів чи задоволення потреб розвитку існуючих морських портів (ст. 24 Закону України «Про морські порти України»).

Відповідно до ст. 28 Закону України «Про транспорт» до земель внутрішнього водного транспорту належать території річкових портів, а також землі під: а) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; б) причальними спорудами, операційними акваторіями таких споруд з усіма технічними спорудами й устаткуванням; в) берегоукріплювальними насадженнями та спорудами; г) судноплавними каналами та спорудами, судновими ходами, захисними гідротехнічними спорудами; д) радіоцентрами та радіостанціями; е) судноремонтними і суднобудівними заводами, майстернями, ремонтно-експлуатаційними базами, судноверф'ями; є) береговими навігаційними знаками; ж) матеріально-технічними базами, складами, інженерними мережами, з) культурно-побутовими та службовими будівлями, іншими об'єктами, призначенням яких є забезпечення функціонування внутрішнього водного транспорту.

У спеціальному Законі України «Про внутрішній водний транспорт» N 1054-IX від 3 грудня 2020 р. [186] (ст. 13) передбачається, що можуть перебувати у будь-якій формі власності об'єкти інфраструктури внутрішнього водного транспорту, функцією яких є забезпечення надання послуг річковим портом (крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту). Враховуючи відсутність спеціальної

заборони для іноземних суб'єктів набувати такі об'єкти у приватну власність, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть бути власниками нерухомих об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту, функцією яких є забезпечення надання послуг річковим портом (крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту: судноплавних каналів внутрішніх водних шляхів, судноплавних гідротехнічних споруд, засобів навігаційного обладнання та навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства, об'єктів річкової інформаційної служби державної форми власності).

У контексті сказаного вище виникає питання, чи можуть набувати право власності на земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під зазначеними вище об'єктами саме іноземні суб'єкти. На підставі аналізу Закону «Про внутрішній водний транспорт» можна зробити висновок про відсутність у ньому будь-яких приписів, які б визначали специфіку правового режиму земель внутрішнього водного транспорту. У ст. 28 Закону «Про транспорт» із назвою «Землі внутрішнього водного транспорту» вміщено лише перелік земель внутрішнього водного транспорту, але відсутні будь-які спеціальні приписи щодо набуття чи реалізації права власності на ці землі. На нашу думку, у цій ситуації необхідно ґрунтуватися на приписах ст. 67 «Землі транспорту» ЗК України як спеціального кодифікованого нормативно-правового акта у земельній сфері, яка встановлює, що землі транспорту можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Враховуючи, що закони не забороняють набуття іноземними суб'єктами права приватної власності на землі внутрішнього водного транспорту (при цьому вони можуть набувати у власність окремі об'єкти нерухомості на таких землях), можна зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи - суб'єкти господарювання у сфері внутрішнього водного транспорту мають право набувати у приватну власність земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під нерухомими об'єктами інфраструктури внутрішнього водного транспорту, функцією яких є

забезпечення надання послуг річковим портом (крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту: судноплавних каналів внутрішніх водних шляхів, судноплавних гідротехнічних споруд, засобів навігаційного обладнання та навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства, об'єктів річкової інформаційної служби державної форми власності).

До земель автомобільного транспорту належать землі, надані в користування (виділено мною – О. П.) під станції технічного обслуговування, споруди і устаткування енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, автовокзали та автостанції, автозаправні станції, службово-технічні будівлі, лінійні виробничі споруди, автотранспортні та транспортно-експедиційні підприємства, авторемонтні заводи, бази та вантажні двори, службові та культурно-побутові приміщення й інші об'єкти, призначенням яких є забезпечення роботи автомобільного транспорту (ст. 31 Закону «Про транспорт»). До ст. 4 Закону України «Про автомобільний транспорт» в редакції N 2344-III від 23 лютого 2006 р. [187] із назвою «Використання земель автомобільним транспортом» вміщено виключно відсылку норм про те, що відповідно до земельного законодавства автомобільний транспорт використовує землі транспорту та інші землі.

Хоча у ст. 31 Закону «Про транспорт» згадується лише про можливість надання в користування земель автомобільного транспорту, у част. 2 ст. 67 ЗК України зафіксовано, що землі транспорту можуть перебувати у приватній, комунальній, державній власності.

При цьому необхідно враховувати наступне:

а) ЗК України був прийнятий пізніше по часу, аніж Закон «Про транспорт», до того ж він кодифікований нормативно-правовий акт. Це дозволяє припустити, що саме ЗК України має застосовуватись при вирішенні питання щодо різновидів прав, на яких можуть набувати земельні ділянки автомобільного транспорту іноземним суб'єктам;

б) в практиці правового регулювання земельних відносин 90-х років минулого століття були спеціальні приписи, які передбачали можливість набуття права власності на земельні ділянки автомобільного транспорту саме іноземними суб'єктами. Так, Указом Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» N 612/93 від 29 грудня 1993 р. [188] передбачалось, що право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають серед інших суб'єктів також юридичні особи іноземних держав, іноземні громадяни та особи без громадянства.

З врахуванням зазначеного вище можна зробити висновок, що особи без громадянства іноземці, іноземні юридичні особи, які визнані суб'єктами підприємництва згідно законодавства України, можуть набувати у приватну власність земельні ділянки автомобільного транспорту під об'єктами нерухомості, які перебувають у їх приватній власності (станціями технічного обслуговування, спорудами енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, транспортно-експедиційними підприємствами, автозаправними станціями, авторемонтними заводами, автотранспортними базами, іншими об'єктами, призначенням яких є забезпечення роботи автомобільного транспорту) або для спорудження таких об'єктів.

До складу земель транспорту входять також землі авіаційного транспорту, якими є землі, *надані в користування* (виділено мною – О. П.) під: а) аеродроми, аеропорти, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші споруди), службово-технічні території з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; б) вертольотні станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами; в) ремонтні заводи цивільної авіації, вертольотодроми, аеродроми, гідроаеродроми та інші майданчики для забезпечення експлуатації повітряних суден; г) службові об'єкти, спрямовані на забезпечення роботи авіаційного транспорту (ст. 33 Закону України «Про

транспорт», ст. 72 ЗК України). Відповідно до ст. 74 Повітряного кодексу України N 3393-VI від 19 травня 2011 р. [189] земельні ділянки, необхідні для функціонування аеропортів (аеродромів), перебувають у комунальній або державній власності та надаються відповідно до ЗК України в користування (*виділено мною – О. П.*) юридичним особам, які здійснюють авіаційну та неавіаційну діяльність. Приписами Повітряного кодексу України встановлюється режим виключної публічної власності на об'єкти нерухомості, що знаходяться на таких ділянках. Так, у ст. 75 вказаного Кодексу вказується, що аеродроми та аеродромні об'єкти (руліжні доріжки, перони, злітно-посадкові смуги, інші елементи аеродромів), призначенням яких є забезпечення безпеки польотів, перебувають у державній чи комунальній власності та не підлягають продажу чи іншим формам відчуження, обміну, передачі в заставу чи приватизації.

Підсумовуючи можна зробити висновок, що особам без громадянства, іноземцям, іноземним юридичним особам заборонено набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель авіаційного транспорту.

Складовою частиною земель транспорту є землі міського електротранспорту – землі під метрополітеном, коліями та станціями фунікулерів, під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, під канатними дорогами та ескалаторами, під вагоноремонтними заводами та трамвайно-тролейбусними депо, а також іншими спорудами, які забезпечують роботу міського електротранспорту (ст. 74 ЗК України). Спеціальним Законом України «Про міський електричний транспорт» N 1914-IV від 29 червня 2004 р. [190] передбачається, що землі надаються перевізникові виключно у користування. Таким чином є очевидним, що особи без громадянства, іноземці, а також іноземні юридичні особи позбавлені права набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель міського електротранспорту.

До земель транспорту відносяться також землі трубопровідного транспорту, на яких розміщені наземні споруди підземних трубопроводів та

наземні й підземні трубопроводи та їх споруди(ст. 73 ЗК України). Відповідно до ст. 7 спеціального Закону України «Про трубопровідний транспорт» N 192/96-ВР від 15 травня 1996 р. [191] побудовані за кошти приватних суб'єктів господарювання об'єкти магістрального трубопровідного транспорту належать їм на праві власності. При цьому у вказаному законі не зазначається, які саме суб'єкти господарювання можуть мати у власності об'єкти магістрального трубопровідного транспорту. Оскільки обмеження у спеціальному законі відсутні, можна стверджувати, що іноземні суб'єкти господарювання також можуть бути власниками об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, які побудовані за рахунок коштів приватних суб'єктів господарювання.

У ст. 11 Закону «Про трубопровідний транспорт» із назвою «Землі трубопровідного транспорту» відсутні будь-які згадки про права, на яких земельні ділянки цього виду транспорту можуть належати приватним суб'єктам господарювання. Немає таких вказівок і у ст. 73 ЗК України, яка має назву «Землі трубопровідного транспорту». Лише у ст. 37 Закону «Про транспорт» є відсильний припис про те, що відносини в галузі трубопровідного транспорту регулюються Законом України «Про трубопровідний транспорт», а також іншими нормативно-правовими актами України.

В земельно-правовій доктрині спеціальне дисертаційне дослідження правових аспектів як використання, так і охорони земель трубопровідного транспорту провів С. Ю. Осадчий, проте він не згадує про юридичних та фізичних осіб як власників і користувачів земельних ділянок трубопровідного транспорту [192, с. 11]. На думку вказаного вченого ключовою особливістю використання прав на землі трубопровідного транспорту є їх використання виключно для виконання завдань з розвитку, експлуатації та ремонту об'єктів трубопровідного транспорту [192, с. 12]. При цьому фізичні особи-підприємці позбавлені можливості мати у власності об'єкти магістрального трубопровідного транспорту [192, с. 15].

Тобто, ні ЗК України, ні спеціальні Закони України «Про транспорт» та «Про трубопровідний транспорт» не містять будь-яких спеціальних обмежень щодо іноземних суб'єктів як власників земель трубопровідного транспорту. Тому можна зробити висновок, що іноземні юридичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель трубопровідного транспорту, на яких розміщені об'єкти магістрального трубопровідного транспорту, за умови, що вони побудовані за кошти приватних суб'єктів господарювання (промисловими трубопроводами, включаючи підземні і надземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти, основне та допоміжне обладнання, призначенням якого є забезпечення безпечної та надійної експлуатації трубопровідного транспорту) або для спорудження вказаних об'єктів.

Отже, земельне законодавство, яке визначає правовий режим земель транспорту, не містить прямої заборони та обмежень щодо набуття іноземними суб'єктами права власності на окремі види земельних ділянок із складу земель транспорту. Можливість виступати суб'єктом права власності на землі транспорту залежить від виду цільового призначення конкретної земельної ділянки із складу земель транспорту та наявності у юридичної особи, зареєстрованої за законодавством іншої держави, статусу суб'єкта господарювання [193, с. 364].

*Землями електронних комунікацій* згідно ст. 75 ЗК України є земельні ділянки, що надаються для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж у користування або власність юридичним особам та фізичним особам - підприємцям. Такі землі можуть перебувати у приватній власності, при цьому в ЗК України відсутні будь-які обмеження іноземних суб'єктів в частині набуття ними у власність земельних ділянок електронних комунікацій.

Згідно спеціального Закону України «Про електронні комунікації» N 1089-IX від 16 грудня 2020 р. [194] дозволяється розміщення на земельних ділянках об'єктів будівництва, які складають частину електронних

комунікаційних мереж чи їх інфраструктури, що має здійснюватися на підставі ЗК України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». При цьому будь-яких обмежень щодо здійснення господарської діяльності іноземними суб'єктами у сфері електронних комунікацій чи щодо набуття зазначеними суб'єктами права власності на земельні ділянки під об'єктами інфраструктури електронних комунікаційних мереж вказаний спеціальний Закон не має.

Таким чином, можна зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які визнані суб'єктами господарювання у сфері електронних комунікацій відповідно до законодавства України, можуть набувати у власність приватну земельні ділянки зі складу земель електронних комунікацій під об'єктами інфраструктури електронних комунікаційних мереж, що перебувають у їх власності (будівлями, контейнерами, вежами, щоглами, опорами, антенно-фідерними пристроями, іншими станційними та лінійно-кабельними спорудами), чи для спорудження таких об'єктів. Розміри вказаних ділянок, включаючи охоронні зони та просіки, що надаються іноземним суб'єктам, повинні визначатися на підставі проектно-кошторисної документації та норм відведення земель для цього виду діяльності.

Відповідно до ст. 76 ЗК України *землі енергетичної системи* – це землі, надані: а) під електрогенеруючі об'єкти (теплові, атомні, гідро-, електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), б) під об'єкти транспортування електроенергії до користувача (за виключенням визначених законом випадків розміщення вказаних об'єктів на землях іншого цільового призначення). Ці земельні ділянки можуть перебувати у приватній власності.

Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» N 2480-VІ від 9 липня 2010 р. [195](далі – Закон про землі енергетики) передбачено, що земельні ділянки комунальної та державної власності можуть надаватися як у користування, так і у власність для потреб енергетики, включаючи будівництво, розміщення

та експлуатацію лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, за рішенням уповноважених органів згідно ЗК України та з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом. При цьому будь-яких обмежень для іноземних осіб як суб'єктів права приватної власності на землі енергетики спеціальний Закон про землі енергетики не встановлює.

Отже, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які визнані суб'єктами господарювання у галузі енергетики згідно законодавства України, можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель енергетики під електрогенеруючими об'єктами (атомними, тепловими, гідроелектростанціями, електростанціями з використанням енергії сонця, енергії вітру та інших джерел), під об'єктами транспортування до користувача електроенергії, а також для спорудження таких об'єктів. Набуття права власності вказаними суб'єктами на земельні ділянки зі складу земель енергетики пов'язується із одночасним виникненням у них специфічних обов'язків як землевласників, а саме: забезпечувати дотримання вимог правового режиму в охоронних зонах об'єктів енергетики, які передбачені у ст. 29 Закону про землі енергетики, та в спеціальних зонах об'єктів енергетики, встановлених статтями 30-34 цього Закону.

*Землі оборони* згідно ст. 77 ЗК України є землями, що надані для постійної діяльності та розміщення військових частин, військово-навчальних закладів, підприємств, установ та організацій ЗСУ, інших військових формувань, що створені відповідно до законодавства України. Згідно част. 2 ст. 77 ЗК України землі оборони можуть перебувати виключно у власності державній. Спеціальним Законом України «Про використання земель оборони» N 1345-IV від 27 листопада 2003 р. [196] забороняється відчуження іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування ЗСУ, Державної спеціальної служби транспорту (ч. 5 ст. 4). Водночас, в цій статті не згадується про осіб без громадянства. Для усунення

вказаного юридичного дефекту необхідно част. 5 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони» викласти в наступній редакції: «Забороняється відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування ЗСУ, Державної спеціальної служби транспорту, іноземним державам, іноземним юридичним особам, іноземцям та особам без громадянства.».

Отже, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи не можуть набувати у приватну власність землі оборони за будь-яких обставин.

До винятків та обмежень права власності на землю іноземних суб'єктів можна віднести також звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами. Так, відповідно до част. 3 ст. 81 ЗК України особи без громадянства та іноземці можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки у разі: 1) придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами; 2) викупу земельних ділянок, на яких знаходяться належні їм на праві власності об'єкти нерухомості; 3) успадкування. Проведене порівняння зазначених підстав набуття права власності на землю іноземним суб'єктами із підставами набуття права власності на землю громадянами України показує, що особи без громадянства та іноземці не можуть набути право земельної власності шляхом: безоплатної передачі із земель комунальної чи державної власності; приватизації тих земельних ділянок, які були надані їм у користування раніше; виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Оскільки в даних випадках мова йде про безоплатне набуття права власності на землі державної чи комунальної власності, а також безоплатне набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення, то такі обмеження є законними та доцільними.

В практиці регулювання земельних відносин виникає питання щодо того, чи може іноземець чи особа без громадянства набути право власності на

земельну ділянку за набувальною давністю, тобто давністю користування. Аналіз ст. 119 ЗК України, яка має назву «Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)» дає підстави для негативної відповіді. Так, вказана стаття передбачає, що звернутися до відповідних органів з клопотанням про передачу у власність земельної ділянки, якою користувалися добросовісно, відкрито і безперервно протягом п'ятнадцяти років, можуть громадяни. При цьому залишається відкритим питання про те, як тлумачити термін «громадяни» - звужено (виключно як громадяни України) чи розширювально (як фізичні особи). Водночас у ч. 2 ст. 119 ЗК України передбачається, що набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування громадянином провадиться в порядку, передбаченому для безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок. Оскільки особи без громадянства та іноземці не можуть набути право власності на земельні ділянки шляхом їх безоплатної приватизації, то і набути право власності на землю за набувальною давністю вони також не можуть.

Земельне законодавство не передбачає спеціального порядку придбання іноземцями та особами без громадянства земельних ділянок за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами. До певних особливостей, які обумовлені специфікою правового становища осіб без громадянства та іноземців, можна віднести необхідність подання інформації про постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа та, власне, саме громадянство (підданство) іншої держави(ст. 137 ЗК України). Також на випадки викупу земельних ділянок особами без громадянства та іноземцями, на яких розташовані належні їм на праві власності об'єкти нерухомості поширюється загальний порядок, передбачений ЗК України для громадян України.

Певна специфіка передбачена ЗК України у випадку набуття іноземцем чи особою без громадянства права власності на земельну ділянку шляхом її успадкування. Так, згідно част. 4 ст. 81 ЗК України землі сільськогосподарського призначення, які успадковані особами без

громадянства та іноземцями, підлягають відчуженню протягом року. Як зазначає А. С. Савченко, вказані обмеження не можна назвати ані надбанням, ані втратою, адже іноземний спадкоємець лише зазнає обмежень стосовно права власності на земельну ділянку, але не позбавляється права спадкувати зазначене нерухоме майно. Національне законодавство надає іноземному суб'єкту можливість самостійно відчужити ділянку сільгосппризначення, натомість отримавши матеріальну винагороду, що свого роду є альтернативним надбанням [197, с. 424]. Ці спеціальні приписи земельного законодавства були уже досліджені вище.

До речі, в законодавстві країн ЄС є приклади встановлення спеціального порядку успадкування земельних ділянок іноземними суб'єктами. Так, у випадку успадкування громадянином України нерухомості у Республіці Польща такий громадянин обов'язково повинен одержати дозвіл на придбання нерухомості при спадкуванні ним нерухомості за заповітом [198, с. 129].

В ЗК України не визначено підстав набуття права власності на землю іноземних юридичних осіб. У ст. 82 ЗК України визначені лише підстави набуття права власності на земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності юридичними особами, які засновані громадянами України або юридичними особами України. Зокрема, до таких підстав віднесено: придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами дарування, купівлі-продажу, ренти, міни, іншими угодами; внесення земельних ділянок засновниками такої юридичної особи до її статутного капіталу; прийняття спадщини; інші підстави, які передбачені законом.

Проведений аналіз приписів ЗК України дає підстави для висновку, що наведені вище підстави набуття права власності на землю можуть бути поширені також на іноземних юридичних осіб, водночас порядок такого набуття для вказаних суб'єктів має свою специфіку. Так, у випадку придбання земельної ділянки державної чи комунальної власності іноземна юридична особа повинна подати копію свідоцтва про реєстрацію постійного

представництва, що має право здійснення господарської діяльності на території України (ст. 128 ЗК України). Крім цього, ст. 129 ЗК України врегульовує особливості продажу земельних ділянок комунальної та державної юридичним особам, які зареєстровані та створені згідно законодавства іноземної держави. До таких особливостей можна віднести наступні: 1) такий продаж здійснюється КМУ за погодженням з ВРУ; 2) якщо на земельній ділянці розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, продаж повинен здійснюватися державним органом приватизації за погодженням з КМУ; 3) продаж земельних ділянок, які перебувають у комунальної власності, здійснюється відповідними радами за погодженням з КМУ; 4) умовою такого продажу є реєстрація іноземною юридичною особою постійного представництва, що має право здійснення господарської діяльності на території України; 5) у випадку викупу земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, що знаходяться у власності іноземної юридичної особи, такі особи повинні подати документ, що посвідчує право власності на ті будівлі та споруди, які знаходяться на цій земельній ділянці. Таким чином, як цілком справедливо зазначає О. Літошенко, набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки прямо пов'язане з придбанням об'єктів нерухомості на таких ділянках. Отже вказані суб'єкти можуть набувати право земельної власності лише для здійснення інвестиційної діяльності [91, с. 108].

Певні особливості передбачені в ЗК України також у разі набуття іноземною юридичною особою права власності на земельну ділянку шляхом її успадкування. Так, згідно част. 3 ст. 82 ЗК України земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які успадковані іноземними юридичними особами, протягом одного року підлягають відчуженню. Ці спеціальні приписи земельного законодавства були уже досліджені вище.

Аналізуючи сучасне законодавче регулювання успадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства, а також практику його застосування варто підтримати

пропозицію О. В. Бевз нормативно врегулювати випадки, коли іноземець хотів відчужити земельну ділянку, проте не знайшов покупців, які запропонували б йому задовільні умови. Зазначена авторка пропонує закріпити спеціальний припис, згідно якого якщо земельна ділянка не була відчужена на протязі року, то вона повинна викупатися державою за вартістю, визначеною уповноваженим державним органом на основі експертної оцінки [90, с. 109-110]. Водночас, розвиваючи зазначену пропозицію, видається за доцільне застосовувати цей припис лише тоді, коли земельна ділянка не була відчужена внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, тобто він не зміг здійснити її відчуження на прийнятних умовах. Також цей припис варто поширити також на іноземних юридичних осіб. Отже, пропонуємо доповнити ч. 4 ст. 81 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземець чи особа без громадянства не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки». Також пропонуємо доповнити ч. 2 ст. 82 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземна юридична особа не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки».

До особливостей набуття та здійснення права приватної власності на землю в Україні іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами можна віднести звуження кола прав іноземних суб'єктів – власників земельних ділянок. Здійснюючи права власності на земельні ділянки в Україні, іноземні суб'єкти набувають права, які перелічені у ст. 90 ЗК України, а саме: право відчужувати земельну ділянку, надавати її в довірчу власність, заставу, оренду, спадщину; право власності на посіви та насадження, а також на вироблену продукцію (за умови успадкування

земельної ділянки сільськогосподарського призначення та протягом року з такого успадкування); право самостійно господарювати на землі; право використовувати для власних потреб згідно чинного законодавства розміщені на земельній ділянці лісові насадження, водні об'єкти, загальнопоширені корисні копалини, а також інші корисні земельні властивості; право споруджувати будівлі та споруди на земельних ділянках із дотриманням їх цільового призначення; право на відшкодування збитків у передбачених законом випадках. Незважаючи на те, що у част. 1 ст. 90 ЗК перелік прав власників земельних ділянок є вичерпним, на нашу думку, вони можуть набувати й інших прав, які можуть визначатись законом, договором чи рішенням суду.

Водночас, іноземні суб'єкти не можуть здійснювати певних земельних прав у земельній сфері. Так, В. В. Носік зазначає, що негромадяни України не є Українським народом і тому вони не можуть бути суб'єктами права власності на землю як основне національне багатство і як територію в межах держави, не можуть впливати на дії органів державної влади та місцевого самоврядування у здійсненні ними прав власника на землю від імені Українського народу, не можуть брати участь у референдумах щодо території держави [19, с. 497-498]. Розвиваючи даний підхід зазначимо, що на іноземців та осіб без громадянства не поширюється обов'язок захисту суверенітету та територіальної цілісності України, оскільки такі особи не належать на Українського народу, який визнається власником землі в межах державних кордонів згідно приписів ст. 13 Конституції України.

Порушені права іноземних суб'єктів, які є власниками земельних ділянок, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом для громадян України та юридичних осіб України. Так, власники земельних ділянок мають право на самозахист земельних прав згідно приписів ст. 19 ЦК України, а також на їх захист в судах, органам місцевого самоврядування чи місцевих органах Держгеокадастру. Відповідно до част. 3 ст. 152 ЗК України захист прав іноземних суб'єктів на земельні ділянки здійснюється шляхом:

відновлення того стану земельної ділянки, який існував до порушення прав; запобігання вчиненню дій, які створюють небезпеку порушення прав або уже порушують права; визнання угоди недійсною; визнання прав; визнання недійсними рішень державних та самоврядних органів; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших передбачених законом способів.

До особливостей набуття та здійснення права приватної власності на землю в Україні іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами можна віднести покладення додаткових земельних обов'язків на іноземних суб'єктів – власників земельних ділянок. Насамперед, на вказаних суб'єктів поширюються обов'язки, закріплені у ст. 91 ЗК України. Зокрема, вони зобов'язані забезпечувати використання ділянок за їх цільовим призначенням, підвищувати родючість ґрунтів, вчасно сплачувати земельний податок, дотримуватися вимог природоохоронного законодавства, зберігати корисні земельні властивості, не порушувати прав власників та користувачів суміжних земельних ділянок, забезпечувати дотримання правил добросусідства, виконувати обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, своєчасно надавати відповідним органам інформацію про стан земель та інших природних ресурсів, за власний рахунок привести земельну ділянку у попередній стан при незаконній зміні її рельєфу, зберігати протиерозійні споруди, геодезичні знаки, мережі осушувальних і зрошувальних систем.

В част. 2 ст. 91 ЗК України встановлено, що законом можуть бути передбачені також інші обов'язки власників земельних ділянок. Таким обов'язком для іноземних суб'єктів є обов'язок здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року, що передбачено част. 4 ст. 81 та част. 3 ст. 82 ЗК України.

Право власності на землю іноземних суб'єктів припиняється за умов та в порядку, визначеному законом. Так, аналіз приписів Глави 22 «Припинення прав на землю» ЗК України дозволяє поділити підстави припинення права власності іноземних суб'єктів на земельні ділянки в Україні на добровільні та

примусові. Так, до добровільних підстав можна віднести: добровільну відмову власника земельної ділянки від права власності на неї, відчуження земельної ділянки на підставі рішенням власника, викуп ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, смерть власника за відсутності спадкоємця. Примусове припинення права власності іноземного суб'єкта на земельну ділянку, яке здійснюється поза його волею, можливе лише за рішенням суду на підставах і в порядку, визначених законом. Так, до примусових підстав припинення права власності іноземних суб'єктів на земельні ділянки в Україні можна віднести: звернення стягнення на земельну ділянку за вимогою кредитора, примусове відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, конфіскацію за рішенням суду як санкцію за правопорушення, конфіскацію у випадку не відчуження земельної ділянки особами без громадянства та іноземцями у встановлений строк, використання земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню, не усунення допущених порушень законодавства в встановлені приписами уповноважених органів строки.

В даний час специфічною підставою припинення права приватної власності іноземних суб'єктів на земельні ділянки в Україні є примусове вилучення в Україні об'єктів, які перебувають у власності російської федерації та її резидентів, що обумовлюється повномасштабною агресивною війною, яку росія розв'язала проти України та Українського народу, вчиняючи злочини проти людства з порушенням норм міжнародного права. Відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» N 2116-IX від 3 березня 2022 р. до об'єктів права власності російської федерації та її резидентів, які примусово вилучаються, віднесено зокрема нерухоме майно, яке зареєстровано на території України та через афілійованих осіб чи безпосередньо належать російській федерації та її резидентам. До особливостей припинення права власності на земельні ділянки в Україні громадян російської федерації та юридичних осіб російської федерації в

порядку примусового вилучення можна віднести наступне: таке вилучення здійснюється без будь-якої компенсації їх вартості; воно здійснюється з мотивів суспільної необхідності (включаючи випадки, за яких це настійно вимагається військовою необхідністю); рішення приймається Радою національної безпеки і оборони України (далі – РНБО України) та вводиться в дію указом Президента України; указ Президента України, яким введено в дію рішення РНБО України про примусове вилучення в Україні об'єктів права власності російської федерації, має бути затвердженій ВРУ шляхом прийняття відповідного закону протягом шестимісячного строку після завершення або скасування воєнного стану в Україні; об'єкти права власності резидентів РФ підлягають подальшому продажу у порядку, визначеному Урядом України, а кошти, отримані від цього продажу, зараховуються до Державного бюджету та спрямовуються до фонду ліквідації наслідків збройної агресії.

Отже, до особливостей правового регулювання припинення права власності на землю в Україні іноземних суб'єктів можна віднести встановлення додаткових підстав такого припинення, а саме: конфіскація у випадку не відчуження земельної ділянки особами без громадянства та іноземцями у встановлений строк та примусове вилучення земельних ділянок, що належать на праві власності резидентам російської федерації.

*Право довірчої власності на землю іноземних суб'єктів.* Особливим різновидом права власності на земельну ділянку є право довірчої власності. Відповідно до ст. 597-1 ЦК України право довірчої власності виникає на основі договору та розглядається як спосіб забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором. Так, за договором про встановлення довірчої власності довірчий засновник передає майно довірчому власнику на праві довірчої власності для забезпечення зобов'язання боржника за договором позики чи кредитним договором. Право довірчої власності визнається різновидом права власності, за яким кредитор, який отримав земельну ділянку у довірчу власність (довірчий власник), не має права

самостійно відчужувати її (за виключенням викупу його для суспільних потреб та звернення стягнення).

На практиці постають питання, чи можуть іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи передавати земельну ділянку у довірчу власність та чи можуть бути довірчими власниками? Відповідно до ст. 90 ЗК України одним із повноважень власників земельних ділянок право передавати їх у довірчу власність. При цьому ні ЗК України, ні ЦК України не містять жодної заборони щодо передачі у довірчу власність земель приватної власності. При цьому не можуть бути об'єктами права довірчої власності земельні ділянки державної та комунальної власності. Таким чином, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які є власниками земельних ділянок в Україні, можуть передати їх в довірчу власність в порядку, передбаченому ЦК України та ЗК України.

З дня набуття особою права довірчої власності на земельну ділянку до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами емфітевзису, оренди, суперфіцію, земельного сервітуту. Згідно ст. 597-2 ЦК України об'єктом довірчої власності може бути лише те майно, яке потенційно може бути відчужено та на яке може бути звернуто стягнення. Враховуючи законодавчу заборону для іноземних суб'єктів набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення (крім спадкування) та базуючись на наведених законодавчих приписах можна зробити висновок, що особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть набувати правовий статус довірчого власника земельної ділянки (за виключенням земель сільськогосподарського призначення).

Іноземні особи як довірчі власники земельних ділянок здійснюють свої права власника із врахуванням наступних законодавчих особливостей: а) з моменту встановлення довірчої власності припиняється право власності особи, яка передала земельну ділянку у таку власність; б) довірчий власник земельної ділянки має право передавати земельну ділянку у користування

третім особам лише на праві оренди та з такими особливостями: орендар не може здійснювати на земельній ділянці видобування корисних копалин, вести будівництво, здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від ділянки без спричинення шкоди; строк оренди землі вважається припиненим з моменту звернення стягнення на земельну ділянку (ст. 89-1 ЗК України); в) довірчий власник не має права без погодження із засновником довірчої власності ініціювати питання щодо зміни цільового призначення ділянки, погоджувати документацію із землеустрою, провадити поділ чи об'єднання земельних ділянок, відчужувати таку ділянку в порядку викупу її для суспільних потреб; г) довірчий власник може укладати договори земельного сервітуту, проте строк таких сервітутів припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку.

Отже, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які є власниками земельних ділянок в Україні, можуть передати їх в довірчу власність в порядку, передбаченому ЦК України та ЗК України. Вказані особи можуть також набувати правовий статус довірчого власника земельної ділянки (за виключенням земель сільськогосподарського призначення).

## **2.2. Особливості набуття та реалізації прав на користування земельними ділянками іноземними фізичними та юридичними особами в Україні**

Право землекористування в Україні є найбільш поширеним правом, на якому використовують земельні ділянки різних категорій іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи. Право землекористування іноземних суб'єктів як право об'єктивне становить систему правових норм, які визначають коло осіб, які можуть набувати правомочності землекористування, види права землекористування, підстави та порядок його набуття і припинення, специфіку захисту цього права.

Право землекористування іноземних суб'єктів в суб'єктивному розумінні – це можливість і здатність іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб набувати та реалізовувати повноваження володіння та користування земельним ділянками різних категорій в порядку та з урахуванням обмежень, встановлених Конституцією України, ЗК України та іншим законами України.

В науковій літературі зазначається, що право володіння земельною ділянкою (*juspossidendi*) надає ... можливості здійснювати господарське «панування» над нею та поширювати свою владу на всіх інших осіб, що усуває їх від привласнення корисних властивостей такої ділянки. Правом користування (*jusfruendi*) є визнані законом можливості здобуття ... корисних властивостей земельної ділянки для задоволення матеріальних потреб [199, с. 22]. Водночас варто підтримати позицію А. Г. Барабаш та В. Я. Кравченко, які наголошують, що метою здійснення права землекористування є не лише задоволення матеріальних потреб, але й вилучення корисних властивостей землі як територіального базису, основного засобу виробництва та природного ресурсу [200, с. 134].

Відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу. У част. 2 цієї статті спеціально передбачено, що кожний громадянин відповідно до закону має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу. У цьому зв'язку виникає питання, чи можуть користуватися землею як об'єктом права власності Українського народу особи без громадянства, іноземці та іноземні юридичні особи?

Коментуючи ст. 13 Конституції України, А. П. Гетьман та В. В. Носік зазначають, що «право Українського народу володіти природними ресурсами не виключає, а навпаки, передбачає можливість і необхідність використання землі та інших природних ресурсів фізичними та юридичними особами на різних правових титулах, передбачених у законі» [139, с. 101]. Вказані автори зазначають, що ст. 14 Конституції України, а також ЗК України гарантує

громадянам і утвореним ними юридичним особам можливість використовувати земельні ділянки на праві приватної власності, праві постійного користування, оренди, емфітевзису чи суперфіцію тощо [139, с. 102]. Крім цього, Основний Закон гарантує кожному громадянину можливість вільного доступу до використання землі як об'єкта права власності Українського народу на праві загального природокористування без його юридичного оформлення [139, с. 102].

Приєднуючись до вказаної позиції все ж таки відмітимо, що вказані автори використовують терміни «громадяни» та «утворені ними юридичні особи», що не дає відповіді на питання про те, що можуть іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи набувати та здійснювати право на використання землі, що є об'єктом права власності Українського народу.

На нашу думку, тлумачення част. 1 ст. 13 Конституції України у поєднанні з част. 2 ст. 13 та ст. 14 Основного Закону дає можливість зробити припущення, що у част. 2 ст. 13, яка гарантує кожному громадянину право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу, мова йде про громадян в розумінні фізичних осіб (тобто осіб без громадянства, іноземців, громадян України), які можуть здійснювати природне право загального природокористування, у тому числі загального землекористування. Так, у ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» N 1264-XII від 25 червня 1991 р. [201] зазначається, що законодавством України саме громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для забезпечення задоволення потреб, які є життєво необхідними (оздоровчих, естетичних, матеріальних, рекреаційних тощо), без закріплення цих ресурсів за окремими особами, без надання відповідних дозволів та безоплатно, за винятком обмежень, які передбачаються законодавством. Термін «громадяни», який вживається у ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», також необхідно, на нашу думку, тлумачити розширено – як фізичних осіб, тому що не можна позбавити осіб без громадянства та

іноземців, які на законних підставах перебувають на території України, права загального природокористування, наприклад, купання у водоймах загального користування, відвідування лісів, прогулянок парками чи ботанічним садами, засмагання на пляжах тощо.

Водночас Конституція України не містить жодних заборон для іноземних суб'єктів (іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб) набувати та здійснювати право спеціального природокористування, зокрема право спеціального землекористування. Додатковим аргументом на користь такого висновку може бути ч. 2 ст. 14 Конституції України, відповідно до якої гарантується право власності на землю, при цьому воно набувається і реалізується виключно відповідно до закону державою, громадянами, юридичними особами. Тобто, громадяни, юридичні особи, держава можуть здійснювати право власності на певні земельні ділянки, в тому числі передавати їх в користування іноземним суб'єктам, за виключеннями, які повинні встановлюватись на рівні законів.

У ст. 3 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» передбачено, що особи без громадянства та іноземці за умови, що вони перебувають в Україні на законних підставах, несуть ті ж самі обов'язки, а також користуються тими самими правами і свободами, як і громадяни України. Проте можуть бути окремі винятки, які встановлюються на рівні Конституції, законів чи міжнародних договорів України. Питання щодо особливостей та обмежень набуття та здійснення права землекористування в Україні іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами залишається практично не дослідженим в земельно-правовій науці. Тому як теоретичний інтерес, так і практичне значення має з'ясування питання про те, які права на користування земельними ділянками в Україні мають іноземні суб'єкти та чи передбачені якісь обмеження такого права на рівні законів для вказаних осіб.

Відповідно до Закону України «Про міжнародне приватне право» якщо інше не передбачено законом речові права на нерухоме майно регулюються

правом держави, у якій це майно знаходиться. При цьому речові права, відомості про які заносяться до державних реєстрів, визначаються правом держави, де це майно зареєстровано. Форма правочину щодо нерухомого майна, право на яке зареєстроване на території України, визначається також правом України. Таким чином, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи набувають та реалізують права на користування земельними ділянками в Україні відповідно до законодавства України. Особливості та порядок набуття права землекористування врегульовані Главою 15 «Право користування землею» ЗК України, ЦК України, Законом України «Про оренду землі» в редакції N 1211-IV від 2 жовтня 2003 р., іншими нормативно-правовими актами.

*Право постійного землекористування.* Одним із найбільш «давніх» різновидів права землекористування в Україні, яке було дуже поширеним в радянський час та зберіглося й до цього часу, є право постійного землекористування. У ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою визначається як право володіти і користуватися земельною ділянкою комунальної або державної власності без встановлення строку. Однією із особливостей права постійного землекористування є обмежене коло його суб'єктів. Так, у част. 2 ст. 92 ЗК України наведено вичерпний перелік осіб, які можуть бути суб'єктами права постійного землекористування. Проведений аналіз вказаного переліку дає підстави для висновку, що серед іноземних суб'єктів право постійного землекористування можуть набувати виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн. Так, відповідно до ч. 3 ст. 22 Закону України «Про освіту» N 2145-VIII від 5 вересня 2017 р. [202] заклад освіти залежно від засновника може функціонувати як комунальний, державний, корпоративний чи приватний. Наприклад, Законом України «Про вищу освіту» N 1556-VII від 1 липня 2014 р. [203] в Україні дозволено утворювати заклади вищої освіти за участю іноземних юридичних та

фізичних осіб, а також дозволено закладами вищої освіти іноземних країн утворювати свої структурні підрозділи на території України, але за умови отримання: а) ліцензії, б) дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері освіти і науки(ст. 31).

Водночас законом встановлені певні обмеження, які будуть впливати і на можливість набуття права постійного землекористування іноземними юридичними особами, які надають освітні послуги. Так, відповідно до част. 3 ст. 22 Закону України «Про освіту» засновником чи співзасновником приватного або корпоративного закладу освіти не може бути фізична особа, яка є громадянином держави, визнаної ВРУ державою-окупантом або державою-агресором, а також юридична особа з іноземними інвестиціями держави-окупанта або держави-агресора, або зареєстрована на території держави-окупанта або держави-агресора, або кінцевий бенефіціарний власник якої є резидентом держави-окупанта або держави-агресора. Вказані обмеження встановлені законом, тому цілком узгоджуються із конституційним принципом обмеження прав іноземних суб'єктів виключно на рівні закону.

В науці земельного права України звертається увага на виключність права постійного землекористування. Так, А. Г. Барабаш та В. Я. Кравченко наголошують, що для використання земельної ділянки на праві постійного землекористування характерним є виключність, так як набувши ділянку на праві постійного землекористування землекористувач не має повноважень розпоряджатися нею на користь третіх осіб [200, с. 137].

На практиці виникає питання, чи могли іноземні суб'єкти набути прав постійного землекористування до вступу в дію чинного ЗК України та чи зберігають вони його в даний час? Відповідно до ст. 7 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. [204] земельні ділянки надавались у постійне користування зі складу земель, що перебували у державній власності, виключно громадянам України - для ведення особистого підсобного господарства та селянського (фермерського) господарства. Таким чином,

особи без громадянства та іноземці не могли набувати право постійного користування земельними ділянками до 2002 року та не можуть набувати це право в даний час. Водночас, у ст. 7 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. до кола осіб, які могли набувати право постійного землекористування, належали міжнародні об'єднання і організації за участю як українських, так і іноземних юридичних і фізичних осіб, спільні підприємства, а також підприємства, що повністю належали іноземним інвесторам. Таким чином, у період до 1 січня 2002 року (вступу в дію чинного ЗК України) іноземні юридичні особи могли набувати право постійного землекористування.

Рішенням Конституційного Суду України у справі про постійне користування земельними ділянками від 22 вересня 2005 р. [205] було визнано неконституційним п. 6 Розділу Х «Перехідні положення» ЗУ України, яким суб'єкти права постійного землекористування, які не могли його набувати після 1 січня 2002 року, були зобов'язані переоформити таке право на право власності або право оренди, так як вказані приписи були видані без відповідного законодавчого, фінансового та організаційного забезпечення, а це суперечить принципу правової визначеності. Таким чином, іноземні юридичні особи, які набули право постійного землекористування до 1 січня 2002 року, продовжують зберігати це право до моменту, коли вони за власним волевиявленням переоформлять його у право власності чи право оренди із врахуванням обмежень, передбачених законами України.

У 2020 році Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» було затверджено спеціальний порядок викупу земельних ділянок, які перебувають на праві постійного землекористування, а саме: розстрочка платежу до десяти років; викуп за ціною нормативної грошової оцінки таких земельних ділянок; передбачається прямий продаж, а не земельні торги; право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вказані приписи дійсно передбачають пільговий порядок викупу земельних ділянок особами, які їх мають на праві постійного користування,

проте він не поширюється на іноземних юридичних осіб. Право на спеціальну процедуру викупу закон надає лише громадянам України, яким належить право постійного користування ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди шляхом переоформлення права постійного землекористування до 2010 року. Тобто, іноземні юридичні особи, які набули право постійного землекористування до 1 січня 2002 року, переоформляють його у право власності чи право оренди в загальному порядку, без застосування спеціальних пільг, передбачених п. 6-1 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України.

Необхідно також звернути увагу, що якщо іноземна юридична особа набула на праві постійного землекористування земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вона не зможе придбати її в приватну власність в силу обмежень, передбачених ст. 82 ЗК України. Водночас, при набутті права оренди на теку земельну ділянку законодавством передбачені спеціальні умови оренди, а саме: строк оренди встановлюється в 50 років, якщо орендар не ініціює встановлення меншого строку; не допускається розірвання договору оренди чи зміна його умов в односторонньому порядку орендодавцем (п. 6-1 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України).

Земельне законодавство перших років Незалежності України передбачало ще одне досить специфічне право землекористування – право довічного успадкованого землеволодіння, яке було запроваджено Земельним кодексом Української РСР від 18 грудня 1990 р. Тому на практиці виникає питання, чи могли іноземні суб'єкти набувати право довічного успадкованого землеволодіння у період 1990-1992 років? Відповідь на це питання є негативною, адже відповідно до ЗК Української РСР 1990 року у довічне успадковане володіння земля надавалася лише громадянам Української РСР. Таким чином, іноземні особи не могли набувати право довічного успадкованого землеволодіння в силу обмежень, встановлених законом.

*Право оренди земельної ділянки.* Одним із найбільш популярних правових титулів, на якому можуть набувати земельні ділянки в користування іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, є право оренди. Відповідно до ст. 31 Закону України «Про міжнародне приватне право» форма правочину щодо нерухомого майна, право на яке зареєстроване на території України, визначається відповідно до права України. Таким чином, особливості набуття та здійснення права орендного землекористування, порядок укладення, виконання та припинення договору оренди земельної ділянки регулюються законодавством України.

Відповідно до ст. 93 ЗК України та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» орендою землі визнається засноване на договорі обов'язково строкове та платне користування та володіння земельною ділянкою, яка потрібна орендареві для ведення підприємницької або інших видів діяльності. Як зазначає Н. В. Ільків, оренда земель ... в умовах активізації процесу проведення земельної і аграрної реформ набуває виняткового значення, адже вона уособлює відродження класичних засад земельних орендних відносин та значно збагачує їх поняття, принципи, зміст та особливості їх правової регламентації [81, с. 52].

У ч. 2 ст. 93 ЗК України та ст. 5 Закону України «Про оренду землі» закріплено перелік орендарів земельних ділянок, до яких віднесено також громадян, іноземців та осіб без громадянства, юридичних осіб, міжнародні об'єднання та організації. Таким чином, коло орендарів земельних ділянок в Україні не обмежується, тому таке право можуть набувати всі іноземні суб'єкти.

Проведений аналіз ЗК України, Закону України «Про оренду землі», інших земельних законів показує, що вони не містять ні спеціальних процедур, ні обмежень права оренди земельних ділянок саме іноземними особами. Таким чином, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право оренди земельної ділянки в порядку та з

врахуванням обмежень, передбаченому для громадян України та юридичних осіб України.

До особливостей права оренди земельних ділянок іноземними суб'єктами можна віднести наступне. Насамперед, це строковість цього права. Так, право оренди земельної ділянки іноземні суб'єкти можуть набувати на строк не більше 50 років. При цьому необхідно враховувати, що законом встановлено мінімальний строк оренди земельних ділянок певних категорій, а саме: для створення індустріального парку на земельних ділянках комунальної чи державної власності - не менше 30-ти років; для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства – не менше 7-ми років; для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, винограду, горіхоплідних, ягідних) - не менше 25-ти років; меліоровані землі (надані для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства), на яких проводиться гідротехнічна меліорація – не менше 10-ти років.

Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її орендарем, в тому числі іноземною особою (крім права на оренду земельної ділянки комунальної чи державної власності).

Орендована земельна ділянка або частина такої ділянки може за згодою орендодавця передаватися іноземним суб'єктом-орендарем у суборенду, тобто володіння та користування іншій особі (крім випадків, визначених законом).

Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають право оренди земельних ділянок, що перебувають у приватній власності за договором оренди між власником земельної ділянки та орендарем. Право на оренду земельних ділянок державної або комунальної власності вказані особи набувають за результатами проведення земельних торгів, за виключенням випадків, передбачених ч. 2 та ч. 3 статті 134 ЗК України (розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомості, які перебувають у власності

іноземних осіб; укладення договорів оренди земельної ділянки на новий строк з реалізацією переважного права орендаря; поновлення договорів оренди землі; надання земельної ділянки комунальної або державної власності в оренду інвестору для здійснення інвестиційного проекту із значними інвестиціями та ін.).

На практиці виникають питання щодо того, які земельні ділянки можуть орендувати іноземні особи. З цього приводу висловлюються різні позиції. Одна позиція полягає у тому, що в ЗК України міститься вичерпний перелік категорій земельних ділянок, які можуть бути передані в оренду фізичним особам, у тому числі іноземцям та особам без громадянства, а саме: землі сільгосппризначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, садівництва, особистого селянського господарства, сінокосіння, городництва, випасання худоби); землі громадської та житлової забудови (для обслуговування та будівництва жилого будинку, господарських будівель і будівництва гаражів); землі водного фонду (для рибогосподарських потреб, сінокосіння, рекреаційних, культурно-оздоровчих, туристичних і спортивних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо). При цьому ЗК України не передбачається можливість оренди фізичними особами земель оздоровчого призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення, лісового фонду, земель оборони, промисловості, зв'язку, транспорту, енергетики та іншого призначення [206]. З такою позицією навряд чи можна погодитись. Адже для фізичних осіб та приватних юридичних осіб діє принцип «дозволено все те, що прямо не заборонено законом». Згідно ст. 26 Конституції України особи без громадянства та іноземці, які знаходяться в Україні на законних підставах, несуть такі самі обов'язки та користуються тими самими правами і свободами, як і громадяни України. При цьому винятки можуть бути встановлені Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Тому більш вірною, на наш погляд, видається позиція Р. М. Гнідана, який зазначає, що всі вище перелічені землі, за деякими

виключеннями, можуть набуватись у приватну власність, тому що хоча законом не деталізується можливість передання у власність саме громадянам, але й заборони теж немає. Таким чином, обмежень щодо категорії земель, які можуть передаватися в оренду громадянам України, немає [207, с. 63-64].

Подібній підхід може бути застосований також щодо осіб без громадянства та іноземців. Тому очевидним є те, що іноземні особи можуть набувати право оренди на земельні ділянки, право власності на які вони набути не можуть згідно обмежень земельного законодавства України. Насамперед мова йде про земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Так, особи без громадянства та іноземці можуть орендувати земельні ділянки для випасання худоби чи сінокосіння (ст. 34 ЗК України), для зайняття городництвом (ст. 36 ЗК України), для ведення колективного або індивідуального садівництва (ст. 35 ЗК України). Фізичним та юридичним особам зі складу земель водного фонду можуть передаватися в оренду земельні ділянки берегових смуг водних шляхів, прибережних захисних смуг, смуг відведення для аквакультури, сінокосіння, культурно-оздоровчих, рекреаційних, туристичних та спортивних цілей тощо (ст. 59 ЗК України).

Водночас варто відзначити, що земельним законодавством в певних випадках встановлюються спеціальні вимоги до особи орендаря. Так, відповідно до ч. 2 ст. 18 Кодексу України про надра<sup>№ 132/94-ВР</sup> від 27 липня 1994 р. [208] земельні ділянки для користування надрами (за виключенням випадків, передбачених ст. 23 цього Кодексу), надаються користувачам надр після одержання ними гірничих відводів чи спеціальних дозволів на користування надрами [208].

Законом встановлюються обмеження права оренди земельної ділянки залежно від її цільового призначення. Так, не можуть бути передані в оренду ділянки, які є штучно створеними у межах смуги відведення або прибережної захисної смуги, на землях лісгосподарського призначення чи природно-заповідного фонду, розташовані у прибережній захисній смузі водних об'єктів (крім випадків, передбачених законом) (част. 3 ст. 93 ЗК України).

Іноземний суб'єкт – орендар земельної ділянки має ряд переважних та першочергових прав. Насамперед, це переважне право на придбання ділянки у власність у випадку її продажу, але за умови що він сплатить ціну, за якою продається така ділянка. При цьому необхідно враховувати, що іноземні особи не можуть набувати у власність землі сільгосппризначення в силу прямої заборони ЗК України, тому вони можуть передати чи продати своє переважне право купівлі такої ділянки іншій особі, яка може набути у власність таку земельну ділянку, згідно порядку, прописаного у ст. 9 Закону України «Про оренду землі».

Іноземна особа, яка орендує земельну ділянку, має переважне право на укладення такого договору на новий строк, що здійснюється в порядку, зафіксованому у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». В науковій літературі вказується, що переважне право орендаря на укладення нового договору оренди землі сприяє продовженню договірних відносин з особою, що належно виконує свої зобов'язання, та є важливою запорукою стабільності відносин користування землею [209, с. 115], з чим можна погодитись. Зокрема, у сфері сільськогосподарського виробництва реалізація переважного права на пролонгацію договору оренди землі, на думку Е. С. Юрченко, відіграє істотну роль у плануванні та здійсненні сільськогосподарської діяльності орендарями [210, с. 74]. Згідно приписів чинного законодавства при укладанні договору оренди землі на новий строк умови цього договору можуть бути змінені, але лише за згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважне право іноземної особи - орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

У Закону України «Про оренду землі» закріплені також першочергові права орендарів земельних ділянок. Так, відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду землі» добросовісний орендар земельної ділянки після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію, наданої для потреб обслуговування чи будівництва відповідного об'єкта, має право на: а)

першочергове укладення договору оренди такої ділянки на строк до 50-ти років або б) припинення дії договору оренди землі.

Особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок, які розташовані у масиві земель сільгосппризначення, мають ряд специфічних прав. Так, на підставі ст. 8-2 Закону «Про оренду землі» орендарі вказаних земельних ділянок на період дії договору оренди мають право обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками у визначеному законом порядку. Якщо іноземній особі належить право користування істотною частиною масиву земель сільгосппризначення, то така особа в силу приписів Закону «Про оренду землі» має право орендувати інші земельні ділянки сільгосппризначення, які розташовані у такому масиві. Якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, то користувач істотною частиною масиву має право на одержання таких ділянок у суборенду. Умовою реалізації цього права є черезсмужжя, яке створює перешкоди у ефективному та раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у оренді іноземної особи.

Особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільгосппризначення, підпадають під дію спеціальних приписів земельного законодавства України, обумовлених введенням воєнного стану (Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» N 2247-IX від 12 травня 2022 р., «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» N 2698-IX від 19 жовтня 2022 р. (далі – Закон про відновлення системи оформлення прав оренди [211])). Так, вважалися поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме

майно договори оренди земельних ділянок сільгосппризначення всіх форм власності, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом про відновлення системи оформлення прав оренди. При цьому діє ряд обмежень, передбачених п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, зокрема орендар земельної ділянки не має права на: орендну плату вище ніж 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки; встановлення земельного сервітуту; передачу ділянки в суборенду; переважне право на купівлю орендованої ділянки; відчуження, передачу в іпотеку права оренди; будівництво на земельній ділянці споруд та будівель, закладення багаторічних насаджень; об'єднання земельної ділянки з іншою земельною ділянкою, її поділ; зміну цільового призначення ділянки; укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; поновлення договору оренди землі; зміну угідь земельної ділянки; використання загальнопоширених корисних копалин; компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки. Такий договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі закінченням того строку, на який його було укладено.

Крім перелічених вище особливостей, іноземці, особи без громадянства чи іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільгосппризначення усіх форм власності, в умовах воєнного стану можуть передавати на строк до 1-го року належне їм право оренди іншій особі для використання ділянки за її цільовим призначенням. Це оформлюється письмовим договором про передачу права землекористування між орендарем та особою, якій передається право оренди, та без згоди власника земельної ділянки.

Торгово-промислова палата України 28 лютого 2022 року опублікувала на своєму офіційному сайті лист щодо військової агресії російської федерації проти України, яку визнала форс мажорною обставиною непереборної сили, що стало підставою введення воєнного стану [212]. Враховуючи це, ТПП України підтвердила, що ці обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного

закінчення є невідворотними, надзвичайними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарювання та/ або фізичних осіб за договором. Таким чином, іноземна особа – орендар земельної ділянки не звільняється від виконання обов'язку сплати орендної плати, проте у випадку порушення строку її внесення внаслідок форс мажорних обставин, орендар не може бути притягнений до відповідальності згідно закону чи договору оренди землі.

Іноземний суб'єкт як орендар земельної ділянки набуває прав та зобов'язаний виконувати обов'язки, передбачені ЗК України, ст. 25 Закону України «Про оренду землі», Законами України «Про охорону земель» [213], «Про охорону навколишнього природного середовища», іншими законами, договором оренди земельної ділянки чи рішенням суду. Так, орендар земельної ділянки має право: отримувати доходи та продукцію; самостійно господарювати на землі, але з обов'язковим дотриманням умов договору оренди землі; здійснювати будівництво меліоративних систем чи водогосподарських споруд (згідно чинного законодавства та за письмовою згодою орендодавця); закладати багаторічні насадження, а також зводити виробничі, жилі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди (згідно чинного законодавства та за письмовою згодою орендодавця). Іноземна особа, яка є орендарем земельної ділянки, може передати цю ділянку в суборенду, якщо інше не буде передбачено договором оренди землі. В науковій літературі вказується, що право орендаря передати земельну ділянку в суборенду є свідченням можливості хоча й обмеженого, проте розпорядження земельною ділянкою [200, с. 136].

Водночас орендар земельної ділянки має ряд обов'язків: дотримуватися спеціального режиму використання земель оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, водного фонду; приступати до використання земельної ділянки в строки, які визначені договором оренди такої ділянки (проте не раніше державної реєстрації права оренди); у разі оренди земельної ділянки в разі разом з розташованим на ній водним об'єктом,

використовувати такий водний об'єкт відповідно до приписів чинного водного законодавства України; своєчасно та в повному обсязі та у встановлені строки сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а у випадку оренди ділянки разом з розташованим на ній водним об'єктом, сплачувати орендну плату також за водний об'єкт; виконувати встановлені щодо земельної ділянки обмеження та обтяження в обсязі, передбаченому законом або договором оренди; не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування та у здійсненні спеціального водокористування; виконувати вимоги пожежної безпеки, визначні чинним законодавством України.

Право оренди земельної ділянки, яке належить іноземцю, особі без громадянства, іноземній юридичній особі захищається в порядку, встановленому для громадян України та юридичних осіб України, який визначений ЗК України, ЦК України, ст. 27 Закону «Про оренду землі», іншими нормативно-правовими актами. Насамперед необхідно зазначити, що орендареві забезпечується та гарантується захист його права на орендовану земельну ділянку відповідно до закону нарівні із захистом права власності на земельну ділянку. Так, він має право на: відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами; усунення перешкод у користуванні нею; витребування орендованої ділянки з будь-якого незаконного користування та володіння. Не допускається розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, якщо інше не передбачено законом або самим договором. Особливості захисту права орендаря земельної ділянки можуть бути передбачені також в договорів оренди. Водночас, в юридичній літературі вказується, що відсутні підстави для застосування такого способу захисту ... як визнання договору оренди землі недійсним, що актуалізує проблему повернення забезпечення повернення земельної ділянки у володіння орендодавця [214, с. 104].

Право на оренду земельної ділянки, суб'єктом якого є іноземець, особа без громадянства, іноземна юридична особа, припиняється на підставах та в

порядку, встановленому чинним законодавством України для громадян України та юридичних осіб України. Так, договір оренди землі припиняється в разі: поєднання в одній особі орендаря та власника земельної ділянки; закінчення його строку; викупу ділянки для суспільних потреб чи примусового її відчуження з мотивів суспільної необхідності; ліквідації юридичної особи-орендаря; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону «Про оренду землі», від виконання чинного договору оренди земельної ділянки; припинення, зокрема розірвання спеціального інвестиційного договору. Договір оренди землі може також бути розірваний за взаємною згодою сторін, на вимогу однієї сторони у судовому порядку або у разі необхідності надання для суспільних потреб земельної ділянки комунальної чи державної чи власності.

*Право суборенди земельної ділянки.* Відповідно до ст. 8 Закону «Про оренду землі» орендар має право передати як всю орендовану земельну ділянку, так і її частину у суборенду за таких умов: якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця, без зміни її цільового призначення, якщо це не заборонено законом. Земельне законодавство не містить будь-яких обмежень для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб набувати право суборенди земельної ділянки. Водночас, обмеження права орендаря на передачу земельної ділянки в суборенду або особливі умови такої суборенди можуть встановлюватись в договорі оренди земельної ділянки. На нашу думку, цілком можливим є встановлення обмеження щодо кола суборендарів земельної ділянки в договорів оренди, при цьому такі обмеження можуть стосуватися й іноземних осіб. Таким чином, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати право суборенди земельної ділянки, крім випадків, коли це буде обмежено договором оренди такої ділянки чи законом.

Проведений аналіз ЗК України, Закону «Про оренду землі», інших нормативних правових актів показав, що іноземні особи набувають та реалізують право на суборенду земельної ділянки в порядку, передбаченому чинним законодавством для громадян України та юридичних осіб України. Цей порядок характеризується наступним: а) умови договору суборенди земельної ділянки обмежуються умовами договору її оренди та не можуть йому суперечити; б) строк договору суборенди не може бути більшим за строк договору оренди землі; в) при припиненні договору оренди договір суборенди також припиняється.

Необхідно враховувати також ряд обмежень. По-перше, забороняється передача в суборенду земельних ділянок: а) в комплексі з розташованим на них водними об'єктами, б) земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси юридичних осіб комунальної або державної власності. По-друге, забороняється передача в суборенду земельних ділянок комунальної або державної або власності, визначених спеціальним інвестиційним договором згідно Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» N 1116-IX від 17 грудня 2020 р. [215] як необхідних для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, якщо орендарем є інвестор зі значними інвестиціями. Такі інвестиційні проекти зі значними інвестиціями можуть реалізуватися на території України у таких сферах: переробна промисловість (крім виробництва тютюнових виробів, спирту етилового, коньячного і плодового, алкогольних напоїв), мистецтво, туризм, культура, поводження з відходами, виробництво біометану та біогазу, освіта, складське господарство, добування корисних копалин, транспорт, наукова та науково-технічна діяльність, поштова та кур'єрська діяльність, логістика, охорона здоров'я, спорт, у сфері електронних комунікацій, в курортно-рекреаційній сфері.

Земельним законодавством України передбачені певні особливості здійснення права суборенди земельних ділянок в умовах воєнного стану, які поширюються також на іноземних осіб, які є суборендарями земельних

ділянок сільськогосподарського призначення. Так, в силу приписів п. 17 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної, комунальної та державної форм власності можуть передавати належне їм право суборенди іншій особі для використання ділянки за цільовим призначенням, але не більше ніж на 1 рік. При цьому згода власника такої ділянки не вимагається. Юридичною підставою передачі права суборенди є укладення письмового договору про передачу права суборенди між суборендарем та особою, якій передається право суборенди. Такий договір повинен укладатися в електронній формі.

*Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).* Це право є відносно новим для правової системи України. Питання щодо можливості іноземців набувати право емфітевзису в науковій літературі не досліджувались, що зумовлює їх актуальність. Зокрема, О. Розгон зазначає, що «спірним моментом є можливість укладення договорів емфітевзису з іноземцями та особами без громадянства» [216, с. 39], адже предметом такого договору є землі сільськогосподарського призначення.

Відповідно до ст. 102-1 ЗК України емфітевзис виникає на основі договору між власником земельної ділянки та особою, що хоче користуватися такою ділянкою для сільськогосподарських потреб, відповідно до ЦК України. Проведений аналіз Глави 33 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» ЦК України показало, що вона не містить жодних обмежень щодо кола осіб, які можуть набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення на правах емфітевзису. Згідно ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою засновується на договорі між власником такої ділянки і *фізичною особою, юридичною особою (далі - землекористувач)* (виділено мною – О. П.). Крім цього, як справедливо зазначає О. Розгон, у випадку укладення договору емфітевзису право власності на земельну ділянку сільгосппризначення до нерезидента не переходить, тому приписи п. 4. ст.

22 ЗК не порушуються [216, с. 39]. Таким чином, особи без громадянства, іноземці, іноземні юридичні особи можуть набувати та реалізовувати право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) згідно законодавства України.

Емфітевзис є специфічним правом землекористування, яке має певні особливості щодо його реалізації. Так, правовою підставою набуття емфітевзису іноземними суб'єктами є договір, який укладається відповідно до законодавства України. Емфітевзис як право речове виникає з моменту його державної реєстрації, що також здійснюється відповідно до законодавства України.

Загальна мета використання земельної ділянки – для сільськогосподарських потреб, але способи та форми, а також порядок використання такої ділянки можуть мати особливості залежно від конкретного її виду [217, с. 101].

Емфітевзис є правом строковим. Строк договору про надання емфітевзису встановлюється самим договором, проте не може перевищувати 50-ти років.

Іноземець, особа без громадянства, іноземна юридична особа, які набули емфітевзис, мають наступні повноваження: користуватися та володіти земельною ділянкою в повному обсязі згідно умов договору емфітевзису; передавати земельну ділянку в оренду; здійснити відчуження емфітевзису чи передати його в порядку спадкування (за виключенням права користування земельною ділянкою комунальної чи державної чи власності, яке не може бути внесено до статутного капіталу, відчужено її землекористувачем іншим особам, передано у заставу).

Згідно приписів чинного законодавства у разі продажу права користування земельною ділянкою землекористувач має забезпечити реалізацію переважного права власника цієї ділянки на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах, зокрема письмово поінформувати власника про продаж права користування нею.

Якщо протягом 1-го місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, емфітевзис може бути проданий іншій особі.

Варто звернути увагу також на судову практику щодо існування переважних прав іноземної особи, яка набула право емфітевзису. Так, 10 січня 2019 р. ВС прийшов до висновку щодо відсутності переважного права орендаря на поновлення договору. Договір оренди земельної ділянки відноситься до зобов'язальних правовідносин, а договір емфітевзису – до речових, тому, на думку ВС, немає підстав для застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі» щодо переважного права орендаря на укладення договору [218]. Водночас з таким висновком не можна погодитись в повній мірі. В ЗК України є спеціальні приписи, які передбачають переважне право емфітевти на переважне укладення договору емфітевзису на новий строк. Так, відповідно до п. 11ст. 102-1 ЗК України особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (горіхоплідних, винограду, плодових, ягідних) та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії такого договору має переважне право перед іншими особами укласти договір емфітевзису на новий строк щодо цієї земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень. Порядок реалізації цього права врегульований за аналогією статтею 33 Закону України «Про оренду землі». Оскільки в наведених приписах вжитий термін «особа», то можна зробити висновок, що таке переважне право поширюється також на осіб без громадянства, іноземців та іноземних юридичних осіб, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису.

Необхідно також враховувати особливості передачі в оренду земельної ділянки іноземною особою, яка використовує її на праві емфітевзису. Так, згідно приписів ст. 8-3 Закону «Про оренду землі» особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису та передає таку ділянку в оренду, відповідає перед власником земельної ділянки за виконання своїх обов'язків згідно договору емфітевзису. При цьому умови договору оренди земельної

ділянки, яка належить на праві емфітевзису, обов'язково обмежуються умовами договору емфітевзису та можуть йому суперечити. Так, строк оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, не повинен перевищувати строку права емфітевзису. У разі передачі земельної ділянки в оренду особою, якій належить право емфітевзису, орендар позбавляється переважного права на отримання такої ділянки у власність. Чинність договору оренди обов'язкового припиняється у разі припинення договору емфітевзису.

Іноземні суб'єкти, які набули право емфітевзису, несуть ряд обов'язків нарівні із громадянами України та юридичними особами України, а саме: утримуватися від дій, які призводять до погіршення екологічної ситуації; ефективно та раціонально використовувати ділянку згідно її цільового призначення, підвищувати її родючість; використовувати природоохоронні технології виробництва; вносити платежі за користування земельною ділянкою. Інші обов'язки можуть бути передбачені договором емфітевзису.

В науковій літературі зазначається, що плата за емфітевтичне землекористування вноситься власнику земельної ділянки у розмірі, формі, у порядку, на умовах і в строк, визначений у договорі емфітевзису. Водночас договір про емфітевзис може носити й безоплатний характер, проте лише у випадку передачі на праві емфітевзису земельної ділянки приватної власності [219, с. 126]. Однією із особливостей емфітевзису є також те, що розмір плати за таким договором, на відміну від договору оренди землі, не прив'язується до нормативної грошової оцінки землі, а встановлюється за домовленістю контрагентів [220, с. 26].

Необхідно враховувати, що згідно приписів част. 3 ст. 102-1 ЗК України земельна ділянка, яка належить на праві оренди, не може бути передана її власником іншому суб'єкту на праві емфітевзису. Такі приписи були позитивно оцінені в науковій літературі [221, с. 46]. Проте на практиці ці обмеження часто порушуються. Так, 03 червня 2020 року КЦС ВС розглянув касаційну скаргу Іноземного підприємства «Агро-Вільд Україна» на

постанову Апеляційного суду Черкаської області від 23 жовтня 2018 р. про визнання недійсним договору емфітевзису та визнання укладеною додаткової угоди. Позиція ВС полягає у тому, що за відсутності згоди орендодавця із запропонованими ФГ «Степ» новими умовами договору оренди землі, висновки суду апеляційної інстанції про порушення переважного права позивача на поновлення договору оренди землі на новий строк не ґрунтуються на встановлених судом обставинах справи та вимогах закону. Тому у зв'язку з припинення переважного права ФГ «Степ» на укладення договору оренди землі, відсутні підстави для визнання недійсним договору емфітевзису, за яким Іноземне підприємство «Агро-Вільд Україна» набуло право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення з 01 січня 2018 р., тобто після закінчення строку оренди земельної ділянки, так як права позивача у цьому випадку не порушуються [222; 223; 224].

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іноземних осіб припиняється на добровільних підставах (згода сторін; сплив терміну, на який було надано право користування; викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю) або на примусових підставах (за рішенням суду). Варто погодитись із висновком О. Ільків, що припинення договірних правовідносин може бути також у випадку розірвання договору через істотну зміну обставин, зокрема: виникнення непереборних та непередбачуваних обставин, що не залежать від волі сторін; недоцільність виконання умов договору емфітевзису сторонами або однією з них у зв'язку з можливим настанням негативних наслідків [217, с. 99].

Необхідно звернути увагу, що відповідно до ст. 412 ЦК України однієї із підстав припинення емфітевзису є поєднання в одній особі землекористувача та власника земельної ділянки. На нашу думку, така підстава не може бути застосована до іноземних суб'єктів, які не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільгосппризначення (крім випадків спадкування).

Варто звернути умову, що в умовах воєнного стану законодавством України передбачено низку особливостей здійснення права емфітевзису. Так, відповідно до п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори емфітевзису земельних ділянок комунальної, державної, приватної власності, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок, а також земельних ділянок, які залишилися у колективній власності та передані в оренду органами місцевого самоврядування, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану. Враховуючи, що в наведених приписах ЗК України немає будь-яких виключень або обмежень щодо здійснення права емфітевзису особами без громадянства, іноземцями чи іноземними юридичними особами, на вказаних суб'єктів в повній мірі поширюються приписи чинного законодавства України щодо набуття та реалізації права емфітевзису в умовах воєнного стану.

Узагальнюючи наведене вище можна зазначити, що емфітевзис має ряд істотних переваг перед іншими правами на користування земельними ділянками іноземними суб'єктами, а саме: незарегульованість процедур виникнення, переходу, виконання та припинення цього права; визначення за домовленістю сторін розміру плати, крім випадків користування земельною ділянкою комунальної чи державної власності; відсутність вимог до форми та змісту договору; відсутність встановлення мінімального строку договору; можливість відчуження права користування третім особам, крім випадків користування земельною ділянкою комунальної чи державної власності.

Отже, проведені дослідження приписів земельного та цивільного законодавства дає підстави для висновків, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в

порядку, передбаченому законодавством України. Водночас, обмеженням їх прав як суб'єктів права емфітевзису є неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою вони користуються, а право емфітевзису, відповідно, не може бути припинено внаслідок поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача.

*Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).* Статтею 413 ЦК України передбачено право власника земельної ділянки надати її в користування іншій особі для спорудження промислових, житлових, побутових, соціально-культурних та інших будівель та споруд (суперфіцій). В юридичній науці до сторін договору суперфіцію відносять як фізичних, так і юридичних осіб [225, с. 146]. Проведений аналіз приписів ЦК України та ЗК України показав, що вказані кодекси та інші закони не обмежують можливість набувати та здійснювати право суперфіцію іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами.

В юридичній науці вчені неодноразово зверталися до визначення поняття суперфіцію. Так, на думку Є. О. Харитонова та О. І. Харитонові суперфіцій – це відчужуване, довгострокове, успадковуване право користування земельною ділянкою, яка передана безоплатно або платно особі для експлуатації та будівництва на ній споруд та будівель, на які в цієї особи виникає право власності [226, с. 363]. В своїх роботах М. С. Долинська визначає суперфіцій як відчужуване, довгострокове та успадковуване речове право на чуже майно, зміст якого полягає у наданні суб'єкту прав користування та володіння чужою земельною ділянкою для забудови з метою будівництва на ній певних споруд, будівель та експлуатації їх з метою отримання доходів згідно із цільовим призначенням [225, с. 152]. В свою чергу О. В. Ільків розглядає суперфіцій як право на забудову, яким є законодавчо забезпечена здатність та можливість особи в рамках містобудівної діяльності отримувати дозвільну документацію, погодження умов приєднання до джерел водо-, енерго- та газопостачання, підготовки проектно-кошторисної документації [227, с. 5].

У процесі набуття та здійснення суперфіцію іноземними особами необхідно враховувати специфіку правового регулювання суперфіцію законодавством України. Насамперед необхідно зазначити, що на відміну від емфітевзису право суперфіцію може виникати на підставі договору або заповіту. В чинному законодавстві встановлено максимальний строк суперфіцію не більше 50 років лише для земель державної чи комунальної власності. При передачі в суперфіцій земельних ділянок приватної власності це питання вирішується на розсуд сторін та закріплюється в договорі суперфіцію. Адже суперфіцій може бути встановлено на невизначений або на визначений строк.

Як зазначає М. С. Долинська, суперфіцій є особливо вигідним для суперфіціара, оскільки він є довгостроковим, відчужуваним та успадковуваним речовим правом на земельну ділянку, надану для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які у нього виникає право власності [225, с. 152]. Для іноземних суб'єктів перевагою даного права є те, що суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці, яку він використовує на підставі права суперфіцію [228, с. 270].

В юридичній науці зазначається, що предметом суперфіцію можуть бути: земельні ділянки із цільовим призначенням для експлуатації та будівництва жилого будинку, господарських будівель та споруд; земельні ділянки для індивідуального дачного будівництва [229, с. 21]. Проте із вказаною позицією не можна в повній мірі погодитись, оскільки таке цільове призначення властиво для земельних ділянок, які набувають на праві суперфіцію фізичні особи. На нашу думку, предметом суперфіцію можуть бути також земельні ділянки різних категорій, на яких фізичні особи-підприємці та юридичні особи можуть споруджувати будівлі та споруди для здійснення підприємницької діяльності. Так, суперфіцій може бути встановлених на землях житлової і громадської забудови, транспорту, промисловості, а також на землях рекреаційного призначення, оздоровчого

призначення, водного фонду. Водночас встановлення суперфіцію не допускається на землях оборони, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду, лісогосподарського та сільськогосподарського призначення, оскільки забудова земельних ділянок цих категорій не узгоджується із їх цільовим призначенням. З метою усунення невизначеності правового регулювання даного питання варто підтримати пропозицію, яку висловив О. В. Ільків, та внести зміни до ч. 1 ст. 413 ЦК України, зазначивши наступне: «Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, житлових, соціально-культурних та інших споруд і будівель (суперфіцій) для використання (експлуатації) відповідно до цільового призначення земельної ділянки» [230, с. 12].

Іноземна особа, яка набула право суперфіцію, має наступні права: користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором суперфіцію; відчужувати, передавати це право у порядку спадкування, вносити до статутного фонду та передавати у заставу (крім земель державної або комунальної власності); набувати право власності на споруди та будівлі, які споруджені на земельній ділянці, що передана для забудови. Інші права можуть бути передбачені договором суперфіцію.

Так як договір суперфіцію є двостороннім, іноземна особа, яка набула право суперфіцію, має також обов'язки, а саме: використовувати земельну ділянку згідно її цільового призначення; вносити плату за користування ділянкою; відраховувати власнику земельної ділянки частки від доходу землекористувача, якщо на земельній ділянці збудовані об'єкти промисловості; вносити платежі, встановлені законом. Договором суперфіцію можуть бути передбачені також інші обов'язки.

В юридичній науці України неодноразово зверталася увага, що ні земельним, ні цивільним законодавством не визначені істотні умови договору суперфіцію [229, с. 23; 230, с. 74]. Тому щоб визначити особливості та переваги цього договору Т. Є. Харитонova пропонує звернутись до

наближеного за змістом правового інституту, яким є оренда землі, та визначати суттєві умови договору суперфіцію з урахуванням глав 16-1 ЗК та 34 ЦК [231, с. 101-104].

Право суперфіцію, яке належить іноземцю, особі без громадянства чи іноземній юридичній особі припиняється на підставах і в порядку, передбаченому для громадян України і юридичних осіб України. Так, відповідно до ст. 416 ЗК України такими підставами можуть бути: згода сторін; сплив строку; відмова землекористувача від суперфіцію; поєднання в одній особі землекористувача та власника земельної ділянки; відчуження земельної ділянки приватної власності з мотивів суспільної необхідності чи для суспільних потреб; прийняття уповноваженим органом рішення про використання земельної ділянки комунальної чи державної чи власності для суспільних потреб; невикористання земельної ділянки для забудови на протязі 3-х років підряд; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Суперфіцій може бути припинене за рішенням суду також в інших випадках, встановлених законом. На нашу думку, крім перелічених вище, додаткові підстави припинення суперфіцію можуть бути встановлені також за згодою його сторін у договір і суперфіцію.

Отже, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас у юридичній науці звертається увага, що нині в Україні закладені тільки основи нормативного регулювання сервітутних відносин, в європейських країнах законодавче регулювання таких прав більш розвинене [232, с. 339].

*Право земельного сервітуту.* Одним із речових прав на чужі земельні ділянки в Україні є право земельного сервітуту. В юридичній науці відзначається, що речове право у вигляді земельного сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою земельну ділянку, а

також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб [233, с. 44-49].

Відповідно до ст. 98 ЗК України право земельного сервіту визначається як право землекористувача або власника земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене безоплатне або платне користування чужою земельною ділянкою чи ділянками. При цьому власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, не позбавляється прав володіння, користування та розпорядження нею. В науці земельного права України І.І. Каракаш обґрунтовує визначення земельного сервіту як строкового чи безстрокового предіального сервіту, установленого безкоштовно чи за плату за вимогою землекористувача чи власника земельної ділянки чи для використання корисних властивостей сусідньої ділянки на підставі домовленості між власниками сусідніх земельних ділянок [234, с. 71].

Проведений аналіз приписів Глави 16 «Право земельного сервіту» ЗК України та Глави 32 «Право користування чужим майном» ЦК України показав, що в названих нормативно-правових актах передбачається, що право земельного сервіту може набути власник або користувач земельної ділянки чи інша заінтересована особа. В науці земельного права до суб'єктного складу сервітутного землекористування включають власників (користувачів) «пануючої» земельної ділянки та власників (користувачів) «обслуговуючої» земельної ділянки, а також інших заінтересованих осіб. До таких заінтересованих осіб передовсім відносять власника земельної ділянки або землекористувача, які претендують на «обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою», а також інших осіб, реалізація тієї чи іншої діяльності яких можлива лише завдяки обмеженому безоплатному або платному користуванню чужою земельною ділянкою або її частиною [235, с. 386]. Тобто, будь яких обмежень щодо іноземних осіб як суб'єктів права земельного сервіту ці земельне, ні цивільне законодавство не містить.

Специфіка повноважень, які набувають та здійснюються суб'єктами права земельного сервітуту, залежить від виду такого права. Адже сервітут визначає обсяг прав щодо користування іноземною особою чужою земельною ділянкою. Так, відповідно до ст. 99 ЗК України іноземці, особи без громадянства можуть вимагати встановлення наступних земельних сервітутів: право проходу та проїзду на велосипеді; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню ділянку; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту споруд та будівель; право проїзду по наявному шляху на транспортному засобі; право на розташування тимчасових споруд; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу ділянку; право поїти свою худобу із природної водойми, яка розташована на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право забору води з природної водойми, яка розташована на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху. Перелік цих сервітутів не вичерпний, так як законом, договором чи рішенням суду можуть встановлюватись й інші земельні сервітути залежно від потреб власника, користувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи.

Іноземці юридичні особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: право на розташування тимчасових споруд; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту споруд та будівель; право прокладати та експлуатувати лінії електропередачі, електронних комунікаційних мереж, інших лінійних комунікацій; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу ділянку; право прогону худоби по наявному шляху; право забору води з природної водойми, яка розташована на сусідній земельній ділянці; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню ділянку; право переміщення та розміщення об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; право поїти свою

худобу із природної водойми, яка розташована на сусідній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право на будівництво та проходження інженерних, трубопровідних, кабельних, мереж, які необхідні для діяльності індустріальних парків; право на розміщення та будівництво об'єктів нафтогазовидобування; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення. Законом, договором чи рішенням суду можуть встановлюватись й інші земельні сервітути для іноземних юридичних осіб.

Водночас варто звернути увагу, що іноземні суб'єкти не можуть набувати такий перелічений у ст. 99 ЗК України земельний сервітут як право на утримання, облаштування та будівництво інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій. Адже відповідно до ст. 22 Закону України «Про державний кордон України» N777-XII від 4 листопада 1991 р. [236] саме військовим частинам ДПС України для у межах прикордонної смуги надаються в постійне користування земельні ділянки шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми з метою забезпечення національної безпеки і оборони, дотримання режиму державного кордону облаштування, будівництва та утримання фортифікаційних та інженерно-технічних споруд, огорож, прикордонних просік, прикордонних знаків, комунікацій.

Іноземна особа може набути право земельного сервітуту на підставі закону, договору, заповіту або рішення суду. Як право речове, право земельного сервітуту підлягає державній реєстрації згідно процедури, встановленої для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Момент державної реєстрації є моментом виникнення вказаного права. Якщо земельний сервітут встановлюється на землях державної чи комунальної власності, які не сформовані у земельну ділянку, то допускається формування

ділянки в межах території, на яку буде поширюватися дія земельного сервітуту.

Сервітути, суб'єктами яких є іноземні особи, можуть належати власникові чи користувачеві сусідньої земельної ділянки, чи іншій конкретно визначеній особі у випадку набуття особистого сервітуту. Ні в ЗК України, ні в ЦК України немає спеціального терміну, який позначав би сервітути, які можуть належати власникові чи користувачеві сусідньої земельної ділянки. Тому з метою удосконалення земельно-правової термінології варто підтримати пропозицію Г. В. Сосніної та законодавчо передбачити розподіл сервітутів на особисті й предіальні (чи реальні) [237, с. 96].

Право земельного сервітуту може бути постійними або строковими. Якщо встановлюється земельний сервітут із іноземною особою - землекористувачем, він обов'язково є строковим, а строк його дії не може бути більшим за строк, на який така ділянка передана у користування землекористувачу. Земельний сервітут може бути безоплатним або платним. Якщо інше не буде передбачено законом, землекористувач чи власник земельної ділянки, ще є об'єктом сервітуту, має право вимагати від іноземної особи, в інтересах якої встановлено такий сервітут, плату за його встановлення.

Необхідно також звернути увагу, що на відміну від права оренди, емфітевзису та суперфіцію земельний сервітут не може бути об'єктом предметом купівлі-продажу чи застави, а також не може передаватися будь-яким способом суб'єктом, в інтересах якого цей сервітут встановлено, іншим особам – фізичним чи юридичним.

Приписами земельного законодавства передбачені також особливості припинення дії земельного сервітуту, які поширюються також на осіб без громадянства, іноземців, іноземних юридичних осіб. Так, відповідно до ст. 102 ЗК України дія земельного сервітуту припиняється у таких випадках: відмова суб'єкта права земельного сервітуту; смерть фізичної особи, на користь якої встановлено особистий сервітут; сплив строку сервітуту; судово

рішення про скасування земельного сервіту; поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервіту власника земельної ділянки; невикористання сервіту протягом 3-х років; порушення суб'єктом права сервіту умов користування ним. Крім перелічених вище випадків дія земельного сервіту може бути припинена в судовому порядку на вимогу власника земельної ділянки у випадку припинення підстав для його встановлення, а також коли встановлення такого сервіту унеможливило використання ділянки за її цільовим призначенням. Згідно приписів ст. 406 ЦК України земельний сервітут може бути припинений також в інших випадках, які встановлені законом.

Також варто відзначити, що така підстава припинення земельного сервіту як поєднання в одній особі власника земельної ділянки та суб'єкта права земельного сервіту, в інтересах якого він встановлений, не може бути застосована щодо іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервіту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, враховуючи законодавчу заборону набуття у власність земель вказаної категорії іноземцями, особами без громадянства та неіноземними юридичними особами (крім спадкування).

Отже, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право земельного сервіту, здійснюють права і виконують обов'язки користувача чужої земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас є ряд обмежень для вказаних осіб, а саме: а) іноземні особи не можуть набувати такий земельний сервітут як право на облаштування, будівництво та утримання фортифікаційних та інженерно-технічних споруд, огорож, прикордонних просік, прикордонних знаків, комунікацій; б) така підстава припинення земельного сервіту як поєднання в одній особі власника земельної ділянки та суб'єкта права земельного сервіту, в інтересах якого він встановлений, не

може бути застосована щодо іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервітуту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

*Право концесійного землекористування.* В доктрині земельного права України дискусійним є питання про те, що є окремим різновидом права землекористування право концесійного землекористування. Так, М. М. Бахуринська концесію земельної ділянки визначає як сукупність правовідносин, змістом яких є надання іноземним або вітчизняним суб'єктам господарювання (концесіонерам) територіальною громадою або державою (концесієдавцем) на основі договору виключного права на земельну ділянку для здійснення концесійної діяльності для задоволення суспільних потреб і отримання прибутку на строковій та платній основі, за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань з раціонального використання та охорони землі, а також реалізації суспільного інтересу [238, с. 5].

В чинному ЗК України питання щодо набуття прав на землю для здійснення державно-приватного партнерства, в тому числі концесії, врегульовані окремою ст. 94 «Право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку». Відповідно до част. 2 вказаної статті земельні ділянки, які необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, в тому числі для реалізації проекту, який впроваджується на умовах концесії, та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства та/або договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, передаються *в оренду* (виділено мною – О. П.) виключно приватному партнеру, концесіонеру, визначеному в порядку, встановленому Законами України «Про концесію» N 155-IX від 3 жовтня 2019 р. [239] або «Про державно-приватне партнерство» N 2404-VI від 1 липня 2010 р. [240] Подібний припис закріплено і в ст. 8 Закону «Про державно-приватне партнерство».

Аналіз приписів Законів України «Про концесію» та «Про державно-приватне партнерство» дає можливість зробити висновки, що приватним партнером у відносинах державно-приватного партнерства, в тому числі

концесіонерами, можуть бути іноземні суб'єкти господарювання, які набувають право оренди земельної ділянки для здійснення передбачених законами України видів діяльності в рамках державно-приватного партнерства. Таким чином, не можна погодитись із викладеною вище позицією М. М. Бахуринської про існування окремого права концесійного користування.

Водночас, базуючись на приписах ст. 12 Закону України «Про концесію» та ст. 14 Закону України «Про державно-приватне партнерство» не можуть набувати право оренди земельної ділянки у відносинах державно-приватного партнерства іноземні суб'єкти, які є:

- юридичними особами, власниками 10 % і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником яких є резидент держави, визнаної ВРУ державою-агресором, чи держава, визнана ВРУ державою-агресором;

- особами, зареєстрованими в офшорній зоні, або особами, акції чи частки яких у сукупності більш як на 50 % належать таким особам, чи зареєстрованим в країнах, включених FATF до переліку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;

- юридичними особами чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній ВРУ державою-агресором, або щодо яких застосовано санкції згідно міжнародного права чи законодавства України;

- особами, які прямо чи опосередковано перебувають під контролем осіб, кінцевим бенефіціарним власником яких є особи, визначені вище, або є пов'язаними особами таких осіб.

### **2.3. Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні**

Права на землю іноземних фізичних та юридичних осіб не є абсолютними, включаючи й право власності на землю. В земельно-правовій науці України І. О. Костяшкін зазначає, що право власності на земельну ділянку, виконуючи соціальну функцію, повинно поєднувати задоволення потреб власника із забезпеченням низки суспільних потреб та інтересів, серед яких: збереження властивостей такої ділянки, виробництво доступної сільськогосподарської продукції тощо [241, с. 95].

В земельно-правовій науці України проблеми встановлення та дотримання обмежень прав на земельні ділянки досліджуються в роботах В.І. Андрейцева [242], Д. В. Бусуйок [59], В. К. Гуревського [243], І. В. Мироненка [244], К. П. Пейчева [245], В. В. Носіка [19], Д.В. Федчишина [246] та інших вчених. Правова природа обмежень прав на землю досліджується також з позицій цивільно-правового підходу в роботах Н. Безсмертної [247], І. Я. Головні [248], О. О. Михайленко [249], К. М. Токацької [250], інших науковців. Проблеми встановлення та дотримання обмежень прав на землю аналізуються також в економічній науці (Й. М. Дорош, В. В. Макарова [251], А. М. Третяк [252] та ін.). Водночас особливості обмеження прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні не стали предметом окремого наукового дослідження.

Розпочинаючи дослідження специфіки обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні звернемося насамперед до конституційних приписів, адже, як зазначає В. В. Носік, межі здійснення права власності на землю перебувають у прямій залежності від того, яким чином у державі на конституційному чи законодавчому рівні закріплюються свободи та обов'язки людини й громадянина [253, с. 141]. Згідно ст. 26 Конституції України особи без громадянства та іноземці, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими свободами і

правами, а також несуть ті ж самі обов'язки, як і громадяни України, але за винятками, які встановлюються Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Таким чином, обмеження прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб встановлюються в тому ж порядку та обсягу, як і для громадян України та юридичних осіб України. Водночас, додаткові обмеження земельних прав іноземних суб'єктів можуть встановлюватись ЗК України, іншими земельними законами з мотивів забезпечення національної безпеки, збереження землі як основного національного багатства України, забезпечення першочергового доступу до прав на землю громадян України та юридичних осіб України тощо.

Зупинимось насамперед на обмеженнях прав на землю, які не залежать від громадянства фізичної особи чи визнання суб'єкта господарювання юридичною особою України. Обмеження прав на землю врегульовані Главою 18 «Обмеження прав на землю» ЗК України, проте в ній відсутнє нормативне визначення поняття «обмеження прав на землю». В науці земельного права під обмеженнями прав на землю розуміють «встановлені відповідно до чинного законодавства заборони або покладення на суб'єктів такого права додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок» (В. І. Семчик) [254, с. 130], «передбачені законом, адміністративним актом, судовим рішенням або договором дозволи і заборони, які визначають межі необхідної поведінки власників землі чи уповноважених осіб» (В. В. Носік) [253, с. 148], «конкретні, об'єктивно існуючі обставини (нормативні приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження частково чи в повній мірі» (І. В. Мироненко) [68, с. 107], «заборони, додаткові обов'язки власників чи користувачів земельних ділянок, що не обумовлені змістом цих прав як таких, які звужують зміст прав на земельні ділянки тією чи іншою мірою» (Р. І. Марусенко) [255, с. 220], «обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання

від певних дій» (Д. В. Бусуйок) [59, с. 29]. Узагальнюючи зазначене можна зробити висновок, що зміст обмежень прав на землю іноземних суб'єктів становлять певні заборони, що визначають межі можливої поведінки та призводять до звуження обсягу земельних правомочностей іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб у процесі набуття і реалізації права власності на земельні ділянки та права землекористування.

Обмеження прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні має ряд характерних ознак, до яких можна віднести наступні. По-перше, обмеження прав на землю істотно не змінюють зміст прав на землю іноземних суб'єктів, проте вони звужують можливості реалізації права власності на землю чи права землекористування, наприклад, обмежуючи здійснення правомочностей розпорядження чи користування.

По-друге, серед суб'єктів прав на землю, права на землю саме іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб обмежені найбільше. Зокрема, відповідно до ст. 81 ЗК України особи без громадянства та іноземці можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на вказані земельні ділянки за межами населених пунктів, за умови, що на яких знаходяться об'єкти нерухомості, які належать їм на праві приватної власності. Подібні приписи встановлені щодо іноземних юридичних осіб. Так, у ст. 82 ЗК України встановлено, що юридичні особи, які зареєстровані та створені відповідно до законодавства іноземної держави, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомості та для спорудження об'єктів, пов'язаних із веденням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомості. Продаж земельних ділянок державної власності (за виключенням ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації), іноземним юридичним особам здійснюється КМУ за погодженням з ВРУ. В земельному законодавстві передбачені й інші

обмеження саме для іноземних суб'єктів, які більш детально будуть розглянуті нижче.

По-третє, для обмежень прав на землю осіб без громадянства, іноземних громадян, іноземних юридичних осіб характерним є право слідування, тобто, при переході прав на земельну ділянку встановлені щодо неї обмеження також «переходять» до набувача. У ст. 110 ЗК України зазначено, що не припиняє встановлених обмежень перехід права власності на земельну ділянку, а також зміна її цільового призначення. Поділ чи об'єднання земельних ділянок також не припиняє дії обмежень встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли вони поширювалися лише на ту частину земельної ділянки, яка в результаті поділу ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

По-четверте, обмеження прав на землю іноземних суб'єктів підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» N 3613-VI від 7 липня 2011 р. [256]одним із об'єктів ДЗК є обмеження у використанні земель (ст. 10). До ДЗК включаються наступні відомості про обмеження у використанні земель: вид; площа; опис меж; інформація про документи, на основі яких встановлено обмеження; зміст обмеження; опис режимоутворюючого об'єкта (за наявності такого об'єкта). Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки включаються до одного з документів ДЗК- Поземельної книги та вносяться безоплатно.

Від обмежень прав на землю іноземних суб'єктів варто відрізнити обтяження таких прав. У ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обтяження визначається як обмеження або заборона користування та/або розпорядження нерухомим майном, які встановлюються законом, правочином, актами органів місцевого самоврядування, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб. Тобто, нормативний підхід полягає в тому, що поняття

«обтяження прав на землю» є більш широким поняттям та включає в себе також «обмеження прав на землю».

Аналіз приписів ЗК України дає підстави для висновку, що в ньому поняття «обтяження прав на землю» та «обмеження прав на землю» вживаються як самостійні категорії, відмінності між якими полягають у наступному:

- обмеження встановлюється на використання власником земельної ділянки або її частини та можуть мати своїм змістом: а) умову розпочати і завершити освоєння або забудову земельної ділянки на протязі встановлених строків; б) заборону на провадження певних видів діяльності; в) заборону на зміну цільового призначення ділянки, ландшафту; г) умову здійснити будівництво, утримання, ремонт дороги або ділянки дороги; ґ) умову додержання природоохоронних вимог; д) умову надавати право полювання, збирання дикорослих рослин, вилову риби на своїй земельній ділянці в установленій час та порядку; е) обов'язок щодо збереження та утримання позахисних лісових смуг (ст. 111 ЗК України);

- обтяженням права власності на землю можуть бути: а) права інших осіб (ст. 110 ЗК України); б) заборона на користування та/або розпорядження земельною ділянкою, у тому числі шляхом її відчуження (ст. 111 ЗК України).

В юридичній науці України є різні підходи до співвідношення понять «обмеження прав на землю» та «обтяження прав на землю». Так, О. В. Красногор зазначає, що обтяження нерухомого майна є самостійною категорією, відмінною від обмежень прав. На думку зазначеного автора, правова природа обтяжень вказує, що вони стосуються прав третіх осіб на майно, а обмеження права стосується ускладнень для власника, що визначені для нього законом задля додержання прав інших осіб та суспільних інтересів [257, с. 308]. Таку ж позицію висловила Н.В. Безсмертна, на думку якої обтяженнями є привнесене ззовні право третіх осіб, певне утруднення, яке перешкоджає власнику речі вільно, в повному обсязі реалізувати свої повноваження [247, с. 103-105]. В земельно-правовій науці позицію про

самостійність поняття «обтяження прав на землю» відстоює В. В. Савчак (Пересоляк), яка визначає обтяження як ущемлення прав щодо користування та/або розпорядження власним майном на власний розсуд, що встановлене на користь третіх осіб або з іншою законодавчо передбаченою умовою (покращення інфраструктури населеного пункту, охорони навколишнього природного середовища тощо) [258, с. 229-230].

В науці земельного права України є й інші підходи до співвідношення зазначених понять. Так, І.В. Мироненко розглядає обтяження прав на землю як окремий вид обмеження права приватної власності на землю та відносить до групи обтяжень сервітути, емфітевзис, суперфіцій, іпотеку, ренту, оренду, довічне утримання тощо [244]. Подібної позиції дотримується Д.В. Бусуйок, на думку якої норми про обтяження земельних прав характеризуються такою однорідністю, яка дає підстави розглядати їх сукупність в якості субінституту функціонального інституту обмежень прав на землю [259].

На нашу думку, для розмежування зазначених понять варто звернутися до філологічного значення слів «обтяження» та «обмеження» в українській мові. Так, слово «обмежувати» тлумачиться як: а) установлювати певні межі чого-небудь; зв'язувати щось обмежувальними умовами; б) не допускати поширення чого-небудь; локалізувати; в) бути межею чого-небудь; відділяти, відгороджувати щось від чого-небудь [260]. Слово «обтяжувати» також тлумачиться у кількох значеннях, зокрема: а) висіти, лежати і т. ін. на кому-, чому-небудь тягарем; б) перевантажуючи чим-небудь додатковим, другорядним або зайвим, ускладнювати, робити важчим для сприймання, розуміння і т. ін.; в) накладати тягар яких-небудь обов'язків, турбот і т. ін. на кого-небудь [260]. Тобто, зміст терміну «обмеження прав на землю» іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні полягає у встановленні певних меж, звуженні обсягу їх земельних повноважень, що ускладнює або унеможлиблює набуття чи реалізацію їх земельних прав. В свою чергу, «обтяження прав на землю» іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні полягають у покладенні додаткових обов'язків на іноземних суб'єктів у

процесі здійснення ними прав на землю, що ускладнює реалізацію їх земельних прав [261, с. 172].

Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні є досить різноманітними, що зумовлює потребу проведення їх класифікації. В науці земельного права України обґрунтовуються різні підходи до класифікації обмежень прав на земельні ділянки. Так, на думку В. І. Андрейцева обмеження можна поділити за видами здійснюваної діяльності: майнової, природоохоронної, іншої діяльності, зумовленої особливостями здійснення суспільної, господарської, комерційної затребуваності відповідно до статутної правомочності суб'єктів господарювання [242, с. 50]. В своїй монографії В. К. Гуревський класифікує обмеження права власності на землю за змістом правовідносин на ті, які: 1) які надають право користуватись чужою земельною ділянкою; 2) які забороняють здійснювати визначені дії на власній земельній ділянці; 3) які є поєднанням першого та другого видів обмежень [243, с. 87]. У підручнику з земельного права України О.О. Погрібний об'єднує обмеження земельних прав у декілька груп залежно від природи виникнення таких обмежень, а саме: 1) зумовлені встановленням сервітутів; 2) викликані дією норм «сусідського» права; 3) становлять правовий інститут, призначений для забезпечення суспільних потреб, та які мають законодавче закріплення в інтересах не окремих осіб, а всього суспільства з пануванням публічних засад над приватними [74, с. 169]. В свою чергу Д. В. Бусуйок пропонує поділяти обмеження прав на землю на: а) обмеження щодо набуття права власності на землю та розпорядження нею; б) обмеження прав на землю, що встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування; в) обмеження прав на землю в інтересах сусідів; г) обмеження прав на землю, які пов'язані із встановленням земельних сервітутів [59, с. 47]. На нашу думку, зазначені підходи можуть бути покладені в основу при проведенні класифікації обмежень прав на землю іноземних суб'єктів в Україні.

Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна класифікувати за різним критеріями.

Так, залежно від специфіки об'єкта прав на землю можна виділити: а) обмеження прав на землю несільськогосподарського призначення та б) обмеження прав на землю сільськогосподарського призначення. Детально специфіку обмежень при здійсненні права власності на земельні ділянки різних категорій земель дослідив Д. В. Федчишин, тому зупинимося на особливостях зазначених обмежень стосовно іноземних фізичних та юридичних осіб [246, с. 112-115]. Так, згідно приписів ст. 81, ст. 823К України особи без громадянства, іноземці та іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів за умови, що на них розташовані об'єкти нерухомості, що належать їм на праві приватної власності. Якщо ж земельні ділянки сільгосппризначення були отримані у спадщину іноземними суб'єктами, то вони підлягають відчуженню протягом 1-го року з моменту їх набуття.

За змістом правомочностей, які зазнають обмеження, обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можуть полягати у певних заборонах, що призводять до звуження обсягу: а) правомочності користування земельною ділянкою чи б) правомочності розпорядження земельною ділянкою. Зокрема, правомочність користування земельною ділянкою як здатність отримувати задоволення своїх потреб та інтересів у процесі використання властивостей земельної ділянки (спорудження та утримання жилого будинку, промислового об'єкта, автозаправної станції тощо), може бути істотно обмежена у випадку встановлення охоронних зон уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електронних комунікаційних мереж(ст. 75 ЗК України). Наприклад, відповідно до Правил охорони ліній електрозв'язку, затверджених постановою КМУ N 135 від 29 січня 1996 р. [262], у межах охоронних зон ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку без письмової згоди операторів телекомунікацій, а

також без присутності їх представника забороняється: виконувати різного виду будівельні, вибухові, монтажні і земляні роботи, розрівнювати ґрунт за допомогою землерийної техніки, саджати дерева, розташовувати польові стани, утримувати худобу, складати матеріали, корми, добрива, розпалювати вогнища та ін. Прикладом обмеження правомочності розпорядження земельної ділянкою як здатності визначати її юридичну долю може бути встановлена в договорі оренди земельної ділянки заборона на передачу її орендарем в суборенду (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»).

Залежно від специфіки суб'єктного складу прав на землю можна розрізнити: а) загальні обмеження земельних прав іноземних суб'єктів, які поширюються на всіх осіб без громадянства, іноземців та іноземних юридичних осіб, а також б) персональні обмеження земельних прав, які поширюються на чітко визначених законодавством суб'єктів. Так, до загальних обмежень земельних прав можна віднести окремі різновиди земельних сервітутів, таких як право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право встановлення будівельних риштувань, право складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо. Персональні обмеження земельних прав є санкціями та встановлюються рішенням РНБО України за заявами ВРУ, Президента України, КМУ, Національного банку України, СБУ. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про санкції» N 1644-VII від 14 серпня 2014 р. [263] санкції – це спеціальні обмежувальні заходи економічного та іншого характеру, які застосовуються з метою захисту національної безпеки, національних інтересів, територіальної цілісності і суверенітету України, протидії терористичній діяльності, а також як запобігання порушенню, так і відновлення порушених свобод, прав та законних інтересів громадян України, суспільства та держави. Санкції можуть застосовуватися, зокрема, по відношенню до фізичної особи-нерезидента, іноземної юридичної особи, іноземця, особи без громадянства або юридичної особи, яка перебуває під контролем іноземної юридичної особи.

Одним із різновидів санкцій є заборона на набуття у власність земельних ділянок (ст. 4), тобто іноземний суб'єкт розбавляється можливістю набувати у власність земельні ділянки усіх категорій земель, а не лише земель сільськогосподарського призначення, стосовно яких обмеження встановлено у ст. 130 ЗК України та не має персонального характеру. Також може бути застосована така санкція як стягнення в дохід держави активів, що належать юридичній або фізичній особі, а також активів, щодо яких така особа може прямо чи опосередковано вчиняти дії, аналогічні за їх змістом реалізації права розпорядження ними. Тлумачення даного припису дає підстави для висновку, що такими «активами», можуть бути також земельні ділянки та права на них.

Протягом 2015-2023 років РНБО прийняла близько ста рішень «Про застосування та внесення змін до персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)» проти громадян та юридичних осіб Республіки Гвінея-Бісау, Республіки Південний Судан, Республіки Малі. Проте переважна більшість запроваджених персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) стосується громадян та юридичних осіб російської федерації, що обумовлено збройною агресією росії проти України. Так, згідно РНБО України від 12 травня 2023 р. «Про застосування та внесення змін до персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)», введеного в дію Указом Президента України N279/2023 від 12 травня 2023 р. [264], застосована така санкція як заборона на набуття у власність земельних ділянок до низки громадян російської федерації (Лук'яненко В. В., Лук'яненко В. М., ГараєвТахірГадірОгли,Ісайкін О. І., Шкляник С. І. та ін.). Такі ж санкції застосовані до юридичних осіб російської федерації - ТОВ «Волга-Днепр Інвест», ТОВ «Атран», ТОВ «Авіакомпанія ЕйрБриджКарго» та інші. У 2023 році Україна націоналізувала заводи, а також агрохолдинг, власниками яких були російські олігархи Сергій Чемезов та Михайло Шелков. Вищий антикорупційний суд задовольнив позов Міністерства юстиції України щодо

передачі у власність України таких цілісних майнових комплексів як агрохолдинг «Інвест Агро», оптовий виробник труб ТОВ «ВСМПО Титан», Демурінський гірничо-збагачувальний комбінат, компанія з торгівлі металами ТОВ «Тай-Мінералс». Вартість переданого майна становить близько 2 млрд гривень [265].

При класифікації обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна застосувати також часовий критерій. Так, обмеження можуть бути постійними (наприклад, необхідність дотримання режиму охоронної зони) чи тимчасовими (обмеження, обумовлені запровадженням режиму надзвичайної екологічної ситуації чи воєнного стану). Так, у 2018 році воєнний стан було введено в Одеській, Сумській, Вінницькій, Миколаївській, Харківській, Луганській, Чернігівській, а також Запорізькій, Донецькій, Херсонській областях та внутрішніх водах України Азово-Керченської акваторії згідно Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» N 393/2018 від 26 листопада 2018 р. [266] З 24 лютого 2022 року воєнний стан було введено на всій території України згідно Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» N 2102-IX від 24 лютого 2022 р. [267], який періодично продовжується строком на 90 діб. Відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану» N 389-VIII від 12 травня 2015 р. [268] воєнний стан – це спеціальний правовий режим, що вводиться або в Україні, або в окремих її місцевостях у випадку загрози нападу чи збройної агресії, небезпеки територіальній цілісності та державній незалежності України, та передбачає обмеження конституційних свобод і прав людини і громадянина та законних інтересів і прав юридичних осіб із зазначенням строку дії таких обмежень.

Варто звернути увагу, що у ст. 64 Конституції України передбачені конституційні свободи і права людини і громадянина, які не можуть бути обмежені за будь-яких обставин, в тому числі в умовах надзвичайного або воєнного стану. Проведений аналіз вказаної статті Основного Закону показав,

що земельні права у цьому переліку відсутні, отже земельні права іноземних суб'єктів можуть бути також тимчасово обмежені в умовах воєнного стану.

В науці земельного права України Т. О. Коваленко виділяє наступні обмеження земельних прав громадян в умовах надзвичайного стану: а) обмеження прав громадян – власників земельних ділянок; б) обмеження прав громадян – користувачів земельних ділянок; в) обмеження права громадян України на приватизацію земельних ділянок [269, с. 50]. Використовуючи зазначений підхід, можемо виокремити наступні обмеження прав на землю іноземних юридичних осіб та фізичних в умовах воєнного стану в Україні: а) обмеження права власності; б) обмеження прав землекористування. Аналіз Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», п. 27 «Перехідні положення» ЗК України, який містить особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану, дозволяє зробити висновки про наступні обмеження права власності юридичних осіб та іноземних фізичних в умовах воєнного стану в Україні:

- оператору газотранспортної системи, оператору газорозподільної системи, оператору газосховища, оператору системи розподілу, оператору системи передачі, підприємству питного водопостачання, підприємству централізованого водовідведення, теплогенеруючій, теплотранспортуючій, теплопостачальній організації, оператору електронних комунікацій надано право *без попереднього погодження з власниками земельних ділянок (виділено мною – О.П.)*, безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані його об'єкти, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон;

- іноземні суб'єкти – власники земельних ділянок обмежені в праві на отримання відшкодування землекористувачам збитків, заподіяних, зокрема, внаслідок погіршення якості ґрунтового покриву, тимчасового зайняття земельних ділянок, неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки у ситуації, яка описана вище.

Також можна виокремити такі обмеження прав користування іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану в Україні:

- поновлення на один рік *без волевиявлення сторін (виділено мною – О.П.)*, у тому числі іноземних суб'єктів, договорів оренди, земельного сервітуту, емфітевзису, суборенди, суперфіцію, строк яких закінчився після введення воєнного стану та до набрання чинності Законом про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав. Таке обмеження поширювалось на земельні ділянки як приватної власності, так і земельні ділянки зі складу земель державної, комунальної власності, нерозподілені та невитребувані земельні ділянки, а також земельні ділянки, що залишилися у колективній власності та були надані в оренду органами місцевого самоврядування;

- у випадку оренди земельних ділянок сільгоспризначення комунальної та державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до 1-го року, а також земельних ділянок колективної власності, невитребуваних та нерозподілених земельних ділянок і земельних часток (паїв) іноземні суб'єкти – орендарі позбавлені права на: укладення договору оренди землі на новий строк з реалізацією переважного права орендаря; компенсацію власних затрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі; зміну цільового призначення земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомості; встановлення земельного сервітуту; поділ чи об'єднання земельної ділянки; передачу ділянки в суборенду; зміну угідь земельної ділянки; відчуження, передачу в іпотеку права користування земельною ділянкою; закладення багаторічних насаджень; переважне

придбання орендованої земельної ділянки у випадку її продажу; використання для власних потреб торфуг, інших загальнопоширених корисних копалин, лісу, водних об'єктів; використання інших корисних властивостей землі.

- обмежено право іноземних суб'єктів – орендарів перелічених вище земельних ділянок на поновлення договору оренди землі, укладення його на новий строк, оскільки він припиняється зі спливом строку, на який його укладено;

- іноземні суб'єкти, яким надається право на одержання в оренду без застосування конкурентних засад земельної ділянки комунальної чи державної власності для розміщення виробничих потужностей тих підприємств, які евакуйовані із зони бойових дій, обмежені в наступних правах: змінювати цільове призначення земельної ділянки; здійснювати її відчуження; передавати земельну ділянку в суборенду; передавати в іпотеку права користування нею.

Продовжуючи дослідження специфіки обмежень прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна їх поділити за територією дії на загальнодержавні, які діють в межах усієї території України (наприклад, заборона набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення), та локальні, які діють в межах певної території України. Так, прикладом локального обмеження прав на землю іноземних суб'єктів може бути оголошення певної місцевості зоною надзвичайної екологічної ситуації. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації» N 1908-III від 13 липня 2000 р. [270] зона надзвичайної екологічної ситуації – це певна місцевість України, на якій виникла надзвичайна екологічна ситуація, за якої на вказаній місцевості сталися негативні зміни в довкіллі, що потребують застосування державою надзвичайних заходів. Такими негативними змінами в довкіллі можуть бути: знищення, втрата, виснаження окремих природних ресурсів та комплексів внаслідок руйнівного впливу стихійних сил природи, надмірного забруднення

довкілля, інших факторів, які виключають або обмежують можливість життєдіяльності людини та здійснення господарської діяльності в цих умовах.

У випадку оголошення певної території зоною надзвичайної екологічної ситуації іноземні суб'єкти, які є власниками або користувачами земельних ділянок, можуть бути тимчасово обмежені в можливостях здійснювати розширення діючих або будівництво нових об'єктів, діяльність яких не пов'язана із забезпеченням життєдіяльності населення або із ліквідацією надзвичайної екологічної ситуації. Земельні ділянки, які перебувають у власності іноземних суб'єктів, можуть бути примусово відчужені з обов'язковим наступним повним відшкодуванням їх вартості в порядку, передбаченому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» N 1559-VI від 17 листопада 2009 р. [271]

За змістом правомочностей, які зазнають обмежень, обмеження прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні можна виокремити: а) обмеження правомочності користування земельною ділянкою та б) обмеження правомочності розпорядження земельною ділянкою. Так, обмеженнями правомочності користування земельною ділянкою, яка перебуває на праві власності чи користування у іноземного суб'єкта, можуть бути: умова почати і закінчити забудову або освоєння земельної ділянки на протязі встановлених строків; заборона на здійснення певних видів діяльності; заборона на зміну ландшафту чи цільового призначення ділянки; встановлення містобудівельною документацією гранично допустимої висотності будинків, будівель та споруд; встановлення зон санітарної охорони, охоронних зон, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон. Прикладом обмеження розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у власності іноземної фізичної чи юридичної особи, може бути примусове відчуження такої ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Обмеження прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні можна класифікувати також за підставою їх виникнення на: а) нормативні, які встановлюються в приписах нормативно-правових актів (зони радіоактивно забруднених територій, водоохоронні зони, зони надзвичайної екологічної ситуації та ін.); б) договірні, які встановлюються в договорах (суборенда земельної ділянки, рента, умова почати і закінчити забудову чи освоєння ділянки на протязі певного терміну та ін.); в) судові, які встановлюються за рішенням суду (земельний сервітут, встановлений за судовим рішенням). Як зазначає Д. В. Федчишин, законодавчі обмеження здійснення права власності на земельні ділянки у процесі їх використання мають одне з провідних значень при забезпеченні дотримання принципу цільового використання земель та існують стосовно кожної категорії земель [246, с. 115].

При проведенні дослідження обмежень прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні можна застосувати також такий критерій як інтерес, для задоволення кого встановлено певне обмеження. За цим критерієм можна виокремити:

а) обмеження прав в інтересах суспільства (наприклад, встановлення зон з особливими умовами землекористування, оголошення певної території зоною надзвичайної екологічної ситуації). Так, Н. В. Ільків зазначає, що реалізація суб'єктами земельного права публічного інтересу є об'єктивною потребою суспільства у забезпеченні пріоритетності вимог екологічної безпеки при використанні землі над економічними результатами, що має особливе значення для земельних ділянок сільськогосподарського призначення [272, с. 71]. На думку І. Я. Головні, обмеження, які встановлюються у публічному інтересі, діють на постійній основі [248, с. 107]. Проте із такою позицією можна погодитись лише частково. Так, встановлення зон з особливими умовами землекористування (навколо історико-культурних об'єктів, цінних природних об'єктів тощо) дійсно має постійний характер. Проте обмеження, які обумовлені оголошенням воєнного

стану чи оголошення певної території зоною надзвичайної екологічної ситуації згідно приписів чинного законодавства мають виключно строковий характер;

б) обмеження в інтересах держави (наприклад, введення воєнного стану, застосування персональних санкцій),

в) обмеження в інтересах сусідів (наприклад, обмеження, пов'язані із дотриманням правил добросусідства).

Логічним завершенням класифікації обмежень прав на землю іноземних юридичних та фізичних осіб в Україні є їх поділ за змістом таких обмежень, що варто розглянути більш детально, зокрема:

а) заборона зміни цільового призначення земельних ділянок рекреаційного призначення. Так, Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» N 3159-VI від 17 березня 2011 р. [273] було введено мораторій строком на 5 років на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах незалежно від форми їх власності, а саме: земельних ділянок об'єктів фізичної культури і спорту та земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень;

б) обмеження прав на землю на територіях із особливим правовим режимом, а саме:

- обмеження у використанні земель у межах території історико-культурного заповідника, пам'ятки культурної спадщини, охоронюваної археологічної території, історико-культурної заповідної території, музею просто неба, зон охорони, меморіального музею-садиби, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини. Згідно ст. 54-1 ЗК України та Закону України «Про охорону культурної спадщини» N 1805-III від 8 червня 2000 р. будь-яка діяльність у межах території пам'ятки має здійснюватися з дотриманням

режиму використання пам'ятки, у тому числі всіх обмежень у використанні земель, зокрема у сфері забудови;

- обмеження у використанні земель у межах території, яка внаслідок Чорнобильської катастрофи зазнала радіоактивного забруднення. Так, відповідно до Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» N 791а-ХІІ від 27 лютого 1991 р. [274] землі зони безумовного (обов'язкового) відселення та зони відчуження відмежовуються від суміжних земель та переводяться до категорії радіаційно небезпечних земель. Господарський обіг таких земель може здійснюватися лише з урахуванням особливостей режиму їх використання, зокрема забороняється: вивезення за межі зон без спеціального дозволу зазначеного органу землі, піску, глини, деревини, торфу, а також заготівля та вивезення лікарських рослин, рослинних кормів, ягід, грибів та інших продуктів побічного лісокористування (крім зразків для наукових цілей), здійснення діяльності з метою одержання товарної продукції без спеціального дозволу уповноваженого центрального органу виконавчої влади; ведення лісогосподарської, сільськогосподарської, виробничої та іншої діяльності; будівництво без спеціального дозволу та ін. Земельні ділянки, які знаходяться у зоні гарантованого добровільного відселення, віднесені до радіоактивно забруднених, та на них забороняється: природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки; розширення діючих та будівництво нових підприємств, які безпосередньо не пов'язані із забезпеченням радіоекологічного, соціального захисту населення, а також умов його життєдіяльності та праці; внесення гербіцидів, пестицидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу; будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;

- обмеження у використанні земель у межах території, яка оголошена зоною надзвичайної екологічної ситуації. Згідно Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації» у випадку оголошення певної місцевості зоною надзвичайної екологічної ситуації власники землі та землекористувачі

тимчасового обмежені у праві здійснювати розширення діючих та будівництво нових підприємств та інших об'єктів, діяльність яких не пов'язана із забезпеченням життєдіяльності населення чи з ліквідацією надзвичайної екологічної ситуації;

- обмеження у використанні земель у разі введення воєнного стану на території України чи в окремих її місцевостях, які більш детально були досліджені вище;

в) обмеження у використанні земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені встановленням спеціальних зон, а саме:

- обмеження у використанні земель в зонах особливого режиму забудови, які визначені у ст. 39 ЗК та деталізуються у Законах України «Про основи містобудування» N 2780-XII від 16 листопада 1992 р. [275] та «Про архітектурну діяльність» N 687-XIV від 20 травня 1999 р. [276] Містобудівною документацією на місцевому рівні встановлюються: планувальні обмеження використання приаеродромних територій, гранично допустима висотність, споруд та будівель, мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд. Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються на місцевому рівні певним видом містобудівної документації, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджений постановою КМУ N 926 від 1 вересня 2021 р. [277], та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру.

- обмеження у використанні земель в зонах охорони пам'ятки, історико-культурної заповідної території, історико-культурного заповідника, які встановлюються навколо території пам'ятки, історико-культурної заповідної території, історико-культурного заповідника, а саме: охоронна зона, зона охоронюваного ландшафту, зона регулювання забудови, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання. Наприклад, відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону

культурної спадщини» режим використання зон охорони пам'яток встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель), а саме: а) забороняється нове будівництво на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки під охороною, та висоти запланованої новобудови; б) забороняється проведення будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком їх виконання буде збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 % зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта;

- обмеження у використанні земель в зонах особливого режиму використання земель. Так, відповідно до ст. 115 ЗК України зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів ЗСУ та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження військової техніки, озброєння та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, довкілля та господарських об'єктів від впливу аварійних ситуацій, пожеж і стихійних лих, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель. Зокрема, згідно Положення про прикордонний режим, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України N 1147 від 27 липня 1998 р. [278], утримання і випасання худоби в межах прикордонної смуги можливе лише в тих місцях, які визначені місцевими державними адміністраціями за погодженням з відповідними органами або підрозділами ДПС, за умов належного загородження цих місць власниками худоби та за сприятливої епізоотичної ситуації. Також варто згадати про обмеження, передбачені ст. 130 ЗК України, згідно якої за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільгосппризначення, які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України,

юридичними особами, учасниками, акціонерами, членами або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи без громадянства чи іноземці. В даний час у ВРУ розглядається проєкт закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення використання земель оборони» (№ 9217) [279], який передбачає внесення змін до ЗК України, Законів України «Про використання земель оборони» та «Про оренду землі», зокрема пропонується заборонити передачу в оренду земельних ділянок, що належать до земель оборони, іноземним державам, їхнім юридичним особам та іноземцям. На нашу думку, такі законодавчі пропозиції заслуговують на підтримку з позицій забезпечення національної безпеки України та захисту її територіальної цілісності. Водночас до переліку суб'єктів, які не можуть орендувати землі оборони, варто включити також осіб без громадянства;

- обмеження у використанні земель в охоронних зонах споруд електронних комунікацій, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів. Так, відповідно до ст. 112 ЗК України охоронні зони створюються навколо споруд електронних комунікацій, уздовж ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для запобігання ушкодження, забезпечення нормальних умов їх експлуатації, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. Зокрема, відповідно до Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» N 2480-VI від 9 липня 2010 р. у межах охоронних зон об'єктів енергетики забороняється: зводити будівлі житлові та громадського призначення; розміщати споруди іншого призначення на меншій, ніж встановлена нормами, відстані від елементів електричних мереж; відсипати ґрунт; саджати дерева (за виключенням кущів та саджанців з висотою перспективного росту не більше 2-х метрів); розташовувати автозаправні сховища пально-мастильних матеріалів або станції; влаштовувати ставки, водосховища та ін.;

- обмеження у використанні земель в охоронних зонах навколо особливо цінних природних об'єктів. Згідно ст. 112 ЗК України такі зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів. Таким цінними природними об'єктами можуть бути: а) природні території та об'єкти (заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, природні заповідники, біосферні заповідники) та штучно створені об'єкти (зоологічні парки, ботанічні сади, дендрологічні парки, пам'ятки природи, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва);

- обмеження у використанні земель в охоронних зонах навколо гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів. Так, у ст. 13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність» N 443-XIV від 18 лютого 1999 р. [280] передбачено, що в охоронних зонах забороняється експлуатація та розміщення об'єктів, які можуть негативно впливати на якість спостережень, створювати небезпеку для працівників, перешкоджати роботі гідрометеорологічних станцій та постів;

- обмеження у використанні земель в зонах санітарної охорони. Відповідно до ст. 113 ЗК України зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення водозабірні та водоочисні споруди та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. До обмежень у межах таких зон можна віднести заборону діяльності, яка може призвести до завдання шкоди відкритим та підземним джерелам водопостачання, об'єктам оздоровчого призначення, водоводам, водозабірним і водоочисним спорудам, навколо яких вони створені;

- обмеження у використанні земель в санітарно-захисних зонах, які створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів вібрації, шуму, електронних полів, ультразвукових і електромагнітних хвиль, іонізуючих випромінювань тощо, з метою

відокремлення таких об'єктів від території житлової забудови (ст. 114 ЗК України). Згідно земельного законодавства у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво об'єктів соціальної інфраструктури, житлових об'єктів та інших об'єктів, які пов'язані з постійним перебуванням людей;

в) обмеження у використанні земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені необхідністю забезпечення здійснення земельних прав інших суб'єктів. До таких обмежень можна віднести: а) обмеження, зумовлені необхідністю дотримання правил добросусідства; б) обмеження, зумовлені встановленням речових прав інших осіб на земельну ділянку, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта (земельного сервітуту чи суперфіцію); в) обмеження, зумовлені передачею в іпотеку земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта; г) обмеження, зумовлені передачею земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта, в довірчу власність.

Згідно правил добросусідства, визначених у ст. 103 – ст. 104 ЗК України, іноземні суб'єкти зобов'язані завдавати найменших незручностей сусіднім землевласникам та землекористувачам, а також не здійснювати неприпустимий вплив на сусідні земельні ділянки, тобто не використовувати належні їм земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням. Під найменшими незручностями в доктрині земельного права пропонується розуміти «такі впливи, наявність яких хоча і відчувається на сусідній земельній ділянці, але не спричиняє ускладнення, а тим більше унеможливлення користування земельною ділянкою та не порушує норм природоохоронного законодавства» [255, с. 227]. В науці земельного права звертається увага, що неприпустимим є таке здійснення прав власників чи користувачів земельних ділянок, яке створює сусіду незручності понад межі звичайного сусідства або всупереч певним існуючим правилам [255, с. 227].

Встановлення речового права на земельну ділянку, що перебуває у власності чи користуванні іноземного суб'єкта (земельного сервітуту чи суперфіцію), також істотно обмежує його земельні правомочності. Як зазначає В. В. Цюра, сучасний зміст речового права на чуже майно – це історично складений досвід обмеження абсолютизму права власності, який складався шляхом випробування часом із запровадження у римському праві до його відтворення у законодавстві багатьох розвинених країн [281, с. 6].

Земельні сервітути мають особливу правову природу, оскільки вони мають ознаки як обтяження прав на земельну ділянку, так і обмеження земельних прав [255, с. 231; 282, с. 5-6]. Так, встановлення земельного сервітуту на земельну ділянку, яка перебуває у власності чи користуванні іноземного суб'єкта, зокрема такого як право проходу та проїзду на велосипеді, право на розміщення тимчасових споруд, право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право прокладання та експлуатації лінійних комунікацій та інші обмежує земельні права іноземних осіб.

Істотно обмежуються земельні права власника земельної ділянки у випадку встановлення суперфіцію – права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Адже особа, яка використовує земельну ділянку на праві суперфіцію, має право користуватися та володіти земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору. Як зазначає В. М. Мартин, з установленням суперфіцію право власності не припиняється, але значна частина прав власника на земельну ділянку передається землекористувачеві. Поряд із власником, земельні правомочності якого істотно звужуються, стає суб'єкт, який володіє великою частиною прав на використання земельної ділянки – землекористувач [283, с. 321].

Іпотеку землі В.Ю. Малий пропонує розглядати як вид заснованої на законі, договорі або судовому рішенні заставу земельних ділянок та/або об'єктів нерухомості, розташованих на цих ділянках і невід'ємно пов'язаних з ними, з урахуванням цільового призначення та особливостей встановленого щодо відповідних категорій земель правового режиму [284, с. 6]. В науці

земельного права Ю.В. Шевцова визначає правову природу застави земельної ділянки як обмеження права власності заставодавця на земельну ділянку, яке встановлюється в силу закону або на підставі договору та полягає у забороні землевласнику здійснювати правомочність щодо розпорядження земельною ділянкою без згоди заставодержателя, обумовленою необхідністю захисту майнових інтересів заставодержателя [285, с. 6]. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» N 898-IV від 5 червня 2003 р. [286] іноземний суб'єкт як власник переданої в іпотеку земельної ділянки зобов'язаний не припускати погіршення стану такої ділянки. Крім того, він може право виключно на підставі згоди іпотекодержателя: передавати ділянку у наступну іпотеку; зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі чи споруди, яка розташована на земельній ділянці в іпотеці; здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки; відчужувати ділянку чи передавати її в оренду. Зазначене також істотно обмежує земельні права іноземних суб'єктів як іпотекодавців.

Відповідно до ст. 89-1 ЗК України довірчий власник земельної ділянки має права та виконує обов'язки власника земельної ділянки з урахуванням особливостей, передбачених цією статтею та ЦК України. З дня набуття особою права довірчої власності на земельну ділянку до довірчого власника переходять усі обов'язки та права власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, договорами про встановлення земельного сервітуту. У іноземного суб'єкта як засновника довірчої власності залишаються лише правомочності погоджувати із довірчим власником питання щодо поділу, об'єднання земельних ділянок; погоджувати документацію із землеустрою; погоджувати ініціацію питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки; погоджувати відчуження земельної ділянки в порядку викупу її для суспільних потреб.

## Висновки до Розділу 2

1. Можливість набувати право власності на землю іноземними суб'єктами, вимоги до таких суб'єктів, підстави та порядок набуття права власності на землю регулюються виключно на рівні законів України як нормативно-правових актів найвищої юридичної сили – Конституції України, ЗК України, а також інших законів, що видаються відповідно до них. При цьому така можливість як правило обумовлюється здатністю вказаних суб'єктів бути власниками об'єктів нерухомого майна, що розташовано чи може споруджуватись на таких ділянках.

2. Закріплення у ЗК України як земельному законі можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними кривими особами, а також підстав, умов і обмежень щодо набуття такого права не суперечить приписам Конституції України щодо належності землі на праві власності Українському народу – громадянам України всіх національностей, адже: а) мова йде про різні об'єкти земельних правовідносин – землі в межах державних кордонів України (об'єкт права власності Українського народу) та визначені в натурі (на місцевості) земельні ділянки (об'єкти права приватної власності іноземних суб'єктів); б) можливість, умови та підстави набуття права власності на землю іноземними суб'єктами визначені в ЗК України, що узгоджується із конституційним приписами щодо врегулювання вказаних питань виключно на рівні закону.

3. Іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, а також іноземні юридичні особи можуть набувати та здійснювати право приватної власності на землю, а також виконувати земельні обов'язки, як і громадяни України та юридичні особи України, проте із певними винятками і обмеженнями, які встановлюються на рівні Конституції України, ЗК України, інших земельних законів як актів найвищої юридичної сили. До таких винятків і обмежень можна віднести наступні: а) обмеження категорій земельних ділянок, права власності на які можуть

набувати іноземні суб'єкти; б) звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами; в) звуження можливостей реалізації земельних прав та розширення обсягу виконання земельних обов'язків іноземними суб'єктами – власниками земельних ділянок; г) встановлення додаткових підстав припинення права приватної власності на землю іноземних суб'єктів. Порухені права іноземних суб'єктів, які є власниками земельних ділянок, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом для громадян України та юридичних осіб України.

4. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати у власність в Україні земельні ділянки:

- сільськогосподарського призначення шляхом успадкування та здійснювати право власності протягом одного року з моменту такого набуття;

- житлової та громадської забудови у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні (офісні приміщення, кафе, ресторани, готелі, магазини тощо), а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на таких земельних ділянках;

- природно-заповідного фонду, на яких знаходяться регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, що перебувають у власності таких осіб;

- оздоровчого призначення в межах населених пунктів для спорудження чи обслуговування санаторно-курортних закладів, інших об'єктів нерухомості, пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб курортного та житлового будівництва, потреб відпочиваючих і місцевого населення, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані санаторно-курортні заклади чи інші об'єкти нерухомості, що належать їм на праві приватної власності;

- рекреаційного призначення в межах населених пунктів для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані будинки відпочинку, пансіонати, об'єкти фізичної культури і спорту, туристичні бази, кемпінги, яхт-клуби, стаціонарні туристично-оздоровчі табори, будинки рибалок і мисливців, дитячі та спортивні табори, інші аналогічні об'єкти, що належать їм на праві приватної власності;

- історико-культурного призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані нерухомі пам'ятки культурної спадщини місцевого значення (крім пам'яток археології), що належать їм на праві приватної власності;

- лісогосподарського призначення виключно шляхом успадкування та здійснювати право власності протягом одного року, в межах якого вони зобов'язані відчужити ліс та, відповідно, земельну ділянку лісогосподарського призначення;

- промисловості в межах населених пунктів, а також на вказані земельні ділянки за межами населених пунктів, за умови, що на них знаходяться належні їм на праві приватної власності об'єкти нерухомості, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності (спеціальні будівлі та споруди підприємств (транспортних, гірничодобувних, промислових та інших), їх під'їзні шляхи, адміністративно-побутові будівлі, інженерні мережі, інші споруди);

- морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури (новоствореними гідротехнічними спорудами, збудованими за рахунок приватних коштів, доками, перевантажувальним обладнанням тощо тощо), за виключенням: а) земельних ділянок, які є штучно створеними і перебувають виключно у державній власності; б) земельних ділянок, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури (засоби навігаційного обладнання, об'єкти портової інфраструктури загального користування, споруди гідротехнічні, системи управління рухом суден, інші

об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів); в) земельних ділянок для забезпечення діяльності адміністрації морських портів України; г) земельних ділянок з розташованими на них нерухомими об'єктами, які забезпечують надання послуг з ліквідації та запобігання розливу забруднюючих речовин, проведення аварійно-рятувальних робіт, регулювання руху суден, навігаційно-гідрографічного та картографічне забезпечення мореплавства, оскільки такі послуги надаються виключно державними підприємствами, установами та організаціями;

- внутрішнього водного транспорту мають право набувати у приватну власність земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під нерухомими об'єктами інфраструктури внутрішнього водного транспорту, функцією яких є забезпечення надання послуг річковим портом (крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту: судноплавних каналів внутрішніх водних шляхів, судноплавних гідротехнічних споруд, засобів навігаційного обладнання та навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства, об'єктів річкової інформаційної служби державної форми власності);

- автомобільного транспорту під об'єктами нерухомого майна, що перебувають у їх власності (спорудами енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, авторемонтними заводами, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, базами й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту) або для спорудження таких об'єктів;

- трубопровідного транспорту під об'єктами магістрального трубопровідного транспорту, побудованими за кошти приватних суб'єктів господарювання (промисловими трубопроводами, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та

надійну експлуатацію трубопровідного транспорту) або для спорудження вказаних об'єктів;

- земель електронних комунікацій під об'єктами інфраструктури електронних комунікаційних мереж, що перебувають у їх власності (будівлями, контейнерами, вежами, щоглами, опорами, антенно-фідерними пристроями, іншими станційними та лінійно-кабельними спорудами), чи для спорудження таких об'єктів;

- зі складу земель енергетики під електрогенеруючими об'єктами (атомними, тепловими, гідроелектростанціями, електростанціями з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єктами транспортування електроенергії до користувача, чи для спорудження таких об'єктів.

5. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи не можуть набувати у власність в Україні земельні ділянки:

- водного фонду (ці обмеження випливають зі змісту приписів законів України – ЗК України та ВК України, що цілком узгоджується із Конституцією України);

- зі складу залізничного транспорту, авіаційного транспорту, міського електротранспорту;

- зі складу земель оборони.

6. Заборона на відчуження окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення не поширюється на випадки відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами. Проте іноземні суб'єкти не можуть здійснювати відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя. Вказані особи зберігають право власності на такі ділянки до часу звільнення тимчасового окупованих територій, а відлік строку в один рік, протягом якого

має бути здійснено відчуження, варто розпочинати з дати звільнення тих чи інших тимчасово окупованих територій.

7. Іноземці та особи без громадянства набувають право власності на земельні ділянки у разі: придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості, які належать їм на праві власності; успадкування. Водночас вказані особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки шляхом: безоплатної передачі із земель комунальної чи державної власності; приватизації тих земельних ділянок, які були надані їм у користування раніше; виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю); за давністю користування (набувальною давністю). Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки в Україні шляхом: придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами; внесення земельних ділянок засновниками такої юридичної особи до її статутного капіталу; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом. Порядок набуття права приватної власності на землю в Україні для іноземних суб'єктів має свою специфіку.

8. Право приватної власності на землю в Україні іноземних суб'єктів припиняється на добровільних підставах (добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження земельної ділянки за рішенням власника, викуп земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, смерть фізичної особи - власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця) чи примусових підставах (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора, примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, конфіскація за рішенням суду як санкція за правопорушення, конфіскація у випадку невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення у річний строк після її успадкування, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, неусунення допущених порушень

законодавства в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, примусове вилучення земельних ділянок, що належать на права власності резидентам російської федерації).

9. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є власниками земельних ділянок в Україні, можуть передати їх в довірчу власність в порядку, передбаченому ЦК України та ЗК України. Вказані особи можуть також набувати правовий статус довірчого власника земельної ділянки (за виключенням земель сільськогосподарського призначення).

10. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України.

11. Іноземні юридичні особи можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право постійного землекористування (виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн), право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України.

12. Серед іноземних суб'єктів право постійного землекористування можуть набувати виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн. При цьому не можуть бути засновником чи співзасновником приватного або корпоративного закладу освіти фізичні особи, які є громадянами держави, визнаної ВРУ державою-агресором або державою-окупантом, а також юридичні особи з іноземними інвестиціями держави-окупанта або держави-агресора, або зареєстровані на території держави-окупанта або держави-агресора, або

кінцевий бенефіціарний власник яких є резидентом держави-окупанта або держави-агресора.

13. Іноземні особи не могли набувати право довічного успадкованого землеволодіння в силу обмежень, встановлених законом.

14. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право оренди земельної ділянки в порядку та з врахуванням обмежень, передбаченому для громадян України та юридичних осіб України. Водночас є певні особливості здійснення права на оренду земельних ділянок іноземними особами в Україні: а) іноземні особи можуть набувати право оренди на земельні ділянки, право власності на які вони набути не можуть (насамперед, землі сільськогосподарського призначення); б) іноземні особи – орендарі не можуть реалізувати право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку вони орендують, тому вони можуть передати таке переважне право іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність орендовану ділянку; в) іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, підпадають під дію спеціальних приписів земельного законодавства України, обумовлених введенням воєнного стану.

15. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право на суборенду земельної ділянки в порядку, передбаченому національним законодавством для громадян України та юридичних осіб України (крім випадків, коли це буде обмежено договором оренди такої ділянки чи законом).

16. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас, обмеженням їх прав як суб'єктів права емфітевзису є

неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою вони користуються, а право емфітевзису, відповідно, не може бути припинено внаслідок поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. На іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб в повній мірі поширюються приписи чинного законодавства України щодо набуття та реалізації права емфітевзису в умовах воєнного стану.

17. Іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України.

18. іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право земельного сервітуту, здійснюють права і виконують обов'язки користувача чужої земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас є ряд обмежень для вказаних осіб, а саме: а) іноземні особи не можуть набувати такий земельний сервітут як право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій; б) така підстава припинення земельного сервітуту як поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки, не може бути застосована щодо іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервітуту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

19. Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб встановлюються в тому ж обсягу та порядку, як для громадян України та юридичних осіб України. Крім цього, додаткові обмеження земельних прав іноземних суб'єктів можуть встановлюватись приписами ЗК України, інших земельних законів з мотивів забезпечення національної безпеки, збереження

землі як основного національного багатства України, забезпечення першочергового доступу до прав на землю громадян України та юридичних осіб України.

20. Зміст терміну «обмеження прав на землю» іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні полягає у встановленні певних заборон, що визначають межі можливої поведінки та призводять до звуження обсягу земельних повноважень зазначених суб'єктів у процесі набуття і реалізації ними права власності на земельні ділянки та права землекористування, що ускладнює або унеможлиблює набуття чи реалізацію їх земельних прав. Термін «обмеження прав на землю» варто відмежувати від терміну «обтяження прав на землю» іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні, які полягають у покладенні додаткових обов'язків на іноземних суб'єктів у процесі здійснення ними прав на землю, що ускладнює реалізацію їх земельних прав.

21. Обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна класифікувати за різним критеріями, а саме:

- залежно від специфіки об'єкта прав на землю можна виділити: а) обмеження прав на землю несільськогосподарського призначення та б) обмеження прав на землю сільськогосподарського призначення;

- за змістом правомочностей, які зазнають обмеження, обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можуть полягати у певних заборонах, що призводять до звуження обсягу: а) правомочності користування земельною ділянкою чи б) правомочності розпорядження земельною ділянкою;

- залежно від специфіки суб'єктного складу прав на землю можна розрізняти: а) загальні обмеження земельних прав іноземних суб'єктів, які поширюються на всіх іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, а також б) персональні обмеження земельних прав, які поширюються на чітко визначених законодавством суб'єктів;

- за часом дії обмеження можуть бути постійними (наприклад, необхідність дотримання режиму охоронної зони) чи тимчасовими (обмеження, обумовлені запровадженням режиму надзвичайної екологічної ситуації чи воєнного стану);

- за територією дії можуть бути загальнодержавні, які діють в межах усієї території України (наприклад, заборона набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення), та локальні, які діють в межах певної території України;

- за змістом правомочностей, які зазнають обмежень, обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна виокремити: а) обмеження правомочності користування земельною ділянкою та б) обмеження правомочності розпорядження земельною ділянкою;

- за підставою їх виникнення на: а) нормативні, які встановлюються в приписах нормативно-правових актів (зони радіоактивно забруднених територій, водоохоронні зони, зони надзвичайної екологічної ситуації та ін.); б) договірні, які встановлюються в договорах (суборенда земельної ділянки, рента, умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом певного терміну та ін.); в) судові, які встановлюються за рішенням суду (земельний сервітут, що встановлений за судовим рішенням);

- в залежності від інтересу, для задоволення якого встановлено певне обмеження, можна виокремити: а) обмеження прав в інтересах суспільства (наприклад, встановлення зон з особливими умовами землекористування, оголошення певної території зоною надзвичайної екологічної ситуації), б) обмеження в інтересах держави (наприклад, введення воєнного стану, застосування персональних санкцій), в) обмеження в інтересах сусідів (наприклад, обмеження, пов'язані із дотриманням правил добросусідства);

- за змістом обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна їх поділити на: а) заборону на зміну цільового призначення земельних ділянок; б) обмеження прав на землю на територіях із особливим правовим режимом; в) обмеження у використанні

земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені встановленням спеціальних зон; в) обмеження у використанні земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені необхідністю забезпечення здійснення земельних прав інших суб'єктів (обмеження, зумовлені необхідністю дотримання правил добросусідства; обмеження, зумовлені встановленням речових прав інших осіб на земельну ділянку, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта (земельного сервітуту чи суперфіцію); обмеження, зумовлені передачею в іпотеку земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта; обмеження, зумовлені передачею земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта, в довірчу власність).

22. Обмеженнями прав на землю, які встановлюються виключно для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, є: а) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів; б) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності; в) обмеження щодо здійснення права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які були отримані у спадщину, терміном понад один рік; г) персональні обмеження земельних прав, які є санкціями та встановлюються рішенням РНБО України за заявами ВРУ, Президента України, КМУ, Національного банку України, СБУ; д) обмеження у використанні земель в зонах особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів ЗСУ та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, а також державного кордону (за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на

земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України).

23. В умовах воєнного стану земельні права іноземних суб'єктів можуть бути тимчасово обмежені, при цьому відповідно до приписів ЗК України та інших законів України встановлені такі обмеження у зв'язку із збройною агресією російської федерації: а) обмеження права власності на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану; б) обмеження прав користування іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану в Україні.

24. З позицій забезпечення національної безпеки України та захисту її територіальної цілісності законодавчі пропозиції щодо заборони передачі в оренду земельних ділянок, що належать до земель оборони, іноземним державам, їхнім юридичним особам та іноземцям (проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення використання земель оборони» (№ 9217), заслуговують на підтримку. При цьому до переліку суб'єктів, які не можуть орендувати землі оборони, варто включити також осіб без громадянства.

25. З метою забезпечення ефективності законодавчого регулювання набуття та реалізації права приватної власності на землю в Україні іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами доцільно:

- внести зміни до ст. 80 ЗК України, вказавши наступне: «Суб'єктами права власності на землю є: а) фізичні та юридичні особи - на землі приватної власності»;

- доповнити ст. 81 ЗК України частиною 5 наступного змісту: «5. У разі припинення громадянства України у власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення він зобов'язаний здійснити відчуження

такої земельної ділянки протягом року з моменту припинення громадянства України». Водночас варто передбачити у ст. 19 Закону України «Про громадянство України» спеціальний припис про те, що не вважається добровільним набуттям іншого громадянства такий випадок як його отримання громадянином України, який перебуває на тимчасово окупованій території під час дії воєнного стану;

- внести зміни до ст. 56 ЗК України та передбачити, що «громадянам України та юридичним особам України за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств»;

- викласти в наступній редакції ч. 5 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»: «Забороняється відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, іноземним державам, іноземним юридичним особам, іноземцям та особам без громадянства.»;

- доповнити ч. 4 ст. 81 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземець чи особа без громадянства не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки»;

- доповнити ч. 2 ст. 82 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземна юридична особа не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки».

## ВИСНОВКИ

У **Висновках** сформульовані найбільш значимі результати і положення дисертаційного дослідження, наведені теоретичні узагальнення і вирішення наукового завдання, яке полягає у з'ясуванні прикладного значення правового регулювання набуття, реалізації, обмеження та захисту прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні з обґрунтуванням пропозицій для підвищення його ефективності, а саме:

1. З'ясовано, що набуття та реалізація прав на землю іноземними фізичними та юридичними особами в Україні має ряд особливостей: а) обмеження суб'єктного складу; б) обмеження об'єктного складу земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель так і за формами власності; в) найбільша кількість обмежень запроваджена щодо специфічного об'єкта – земельних ділянок сільськогосподарського призначення; г) встановлення вичерпного переліку підстав набуття іноземними фізичними та юридичними особами права власності на земельні ділянки в Україні; д) обмеження окремих земельних прав та встановлення додаткових обов'язків щодо іноземних фізичних та юридичних осіб.

2. Обґрунтовано недоцільність заміни в ЗК України терміну «іноземна юридична особа» на «юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства іноземної держави», оскільки в основу даного поняття покладено лише один із критеріїв визнання національності юридичної особи, яка позначає належність юридичної особи до конкретної держави, – критерій місця заснування (принцип інкорпорації), водночас не враховано критерій місця знаходження (принцип осілості) та критерій місця здійснення діяльності (центр експлуатації).

3. Встановлено, що в земельно-правовій науці України сформувалось декілька підходів (наукових позицій) щодо правового становища іноземних фізичних та юридичних осіб як суб'єктів прав на землю в Україні, а саме:

- ліберальний підхід, згідно якого має бути законодавчо забезпечена рівність іноземних фізичних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб з громадянами України та юридичними особами України у набутті будь-яких прав на земельні ділянки на основі конкуренції;

- помірно обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, за винятками, визначеними ЗК України або законом (зокрема, за виключенням права власності на землі сільськогосподарського призначення);

- обмежений підхід, за якого іноземні фізичні та юридичні особи, а також особи без громадянства можуть набувати та реалізовувати всі права на землю, крім права власності, при цьому допуск іноземних суб'єктів до земельних ділянок здійснюється виключно на умовах користування (оренди).

4. Доведено, що законодавству про права іноземних фізичних та юридичних осіб на землю в Україні притаманні наступні тенденції розвитку:

1) відсутність сформованої державної політики щодо прав іноземних суб'єктів на землю в Україні; 2) формування системи прав на землю іноземних суб'єктів під впливом соціально-політичних, економічних та інших процесів у країні; 3) наявність великої кількості колізій, прогалин та інших дефектів при визначенні прав на землю іноземних суб'єктів (різна термінологія при визначенні суб'єктного складу, способів (підстав) набуття, неоднозначність при встановленні обмежень у набутті прав на землю тощо); 3) поступове розширення системи прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб, реалізація яких залежить від обсягу земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів, виду та категорії земельної ділянки, її місця розташування, мети використання тощо; 4) серед категорій земель, які

залучені у обіг, права на які можуть набуватись іноземними фізичними та юридичними особами, найбільше обмежень закріплено щодо земель сільськогосподарського призначення.

5. Запропоновано періодизацію розвитку законодавства України щодо прав іноземних фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки в Україні, яка охоплює наступні 5 етапів розвитку: 1990-1992 роки – перехід від радянського земельного ладу до земельного ладу, спрямованого на формування інститутів ринкової економіки; 1992-1996 роки – формування системи прав на землю на основі багатоманітності форм власності на землю; 1996-2001 роки – формування системи прав на землю на основі конституційних засад, які визначають землю основним національним багатством та об'єктом права власності Українського народу; 2001-2022 роки – становлення сучасної системи прав на землю в умовах дії тимчасової заборони обігу земель сільськогосподарського призначення та подальшого відкриття ринку сільськогосподарських земель; березень 2022 р. – по цей час – період надзвичайного законодавчого регулювання набуття та реалізації прав на землю в умовах воєнного стану.

6. Встановлено, що можливість набувати право власності на землю іноземними суб'єктами, вимоги до таких суб'єктів, підстави та порядок набуття права власності на землю регулюються виключно на рівні законів України як нормативно-правових актів найвищої юридичної сили – Конституції України, ЗК України, а також інших законів, що видаються відповідно до них. При цьому така можливість як правило обумовлюється здатністю вказаних суб'єктів бути власниками об'єктів нерухомого майна, що розташовано чи може споруджуватись на таких ділянках.

7. Доведено, що закріплення у ЗК України як земельному законі можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, а також підстав, умов і обмежень щодо набуття такого права не суперечить приписам Конституції України щодо належності землі на праві власності Українському народу –

громадянам України всіх національностей, адже: а) мова йде про різні об'єкти земельних правовідносин – землі в межах державних кордонів України (об'єкт права власності Українського народу) та визначені в натурі (на місцевості) земельні ділянки (об'єкти права приватної власності іноземних суб'єктів); б) можливість, умови та підстави набуття права власності на землю іноземними суб'єктами визначені в ЗК України, що узгоджується із конституційним приписами щодо врегулювання вказаних питань виключно на рівні закону.

8. З'ясовано, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, а також іноземні юридичні особи можуть набувати та здійснювати право приватної власності на землю, а також виконувати земельні обов'язки, як і громадяни України та юридичні особи України, проте із певними винятками і обмеженнями, які встановлюються на рівні Конституції України, ЗК України, інших земельних законів як актів найвищої юридичні сили. До таких винятків і обмежень можна віднести наступні: а) обмеження категорій земельних ділянок, права власності на які можуть набувати іноземні суб'єкти; б) звуження підстав і умов набуття права приватної власності на землю іноземними суб'єктами порівняно із національними суб'єктами; в) звуження можливостей реалізації земельних прав та розширення обсягу виконання земельних обов'язків іноземними суб'єктами – власниками земельних ділянок; г) встановлення додаткових підстав припинення права приватної власності на землю іноземних суб'єктів. Порушені права іноземних суб'єктів, які є власниками земельних ділянок, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом для громадян України та юридичних осіб України.

9. Встановлено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати у власність в Україні земельні ділянки:

- сільськогосподарського призначення шляхом успадкування та здійснювати право власності протягом одного року з моменту такого набуття;

- житлової та громадської забудови у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні (офісні приміщення, кафе, ресторани, готелі, магазини тощо), а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на таких земельних ділянках;

- природно-заповідного фонду, на яких знаходяться регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, що перебувають у власності таких осіб;

- оздоровчого призначення в межах населених пунктів для спорудження чи обслуговування санаторно-курортних закладів, інших об'єктів нерухомості, пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб курортного та житлового будівництва, потреб відпочиваючих і місцевого населення, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані санаторно-курортні заклади чи інші об'єкти нерухомості, що належать їм на праві приватної власності;

- рекреаційного призначення в межах населених пунктів для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані будинки відпочинку, пансіонати, об'єкти фізичної культури і спорту, туристичні бази, кемпінги, яхт-клуби, стаціонарні туристично-оздоровчі табори, будинки рибалок і мисливців, дитячі та спортивні табори, інші аналогічні об'єкти, що належать їм на праві приватної власності;

- історико-культурного призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані нерухомі пам'ятки культурної спадщини місцевого значення (крім пам'яток археології), що належать їм на праві приватної власності;

- лісогосподарського призначення виключно шляхом успадкування та здійснювати право власності протягом одного року, в межах якого вони

зобов'язані відчужити ліс та, відповідно, земельну ділянку лісогосподарського призначення;

-промисловості в межах населених пунктів, а також на вказані земельні ділянки за межами населених пунктів, за умови, що на них знаходяться належні їм на праві приватної власності об'єкти нерухомості, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності (спеціальні будівлі та споруди підприємств (транспортних, гірничодобувних, промислових та інших), їх під'їзні шляхи, адміністративно-побутові будівлі, інженерні мережи, інші споруди);

- морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури (новоствореними гідротехнічними спорудами, збудованими за рахунок приватних коштів, доками, перевантажувальним обладнанням тощо тощо), за виключенням: а) земельних ділянок, які є штучно створеними і перебувають виключно у державній власності; б) земельних ділянок, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури (засоби навігаційного обладнання, об'єкти портової інфраструктури загального користування, споруди гідротехнічні, системи управління рухом суден, інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів); в) земельних ділянок для забезпечення діяльності адміністрації морських портів України; г) земельних ділянок з розташованими на них нерухомими об'єктами, які забезпечують надання послуг з ліквідації та запобігання розливу забруднюючих речовин, проведення аварійно-рятувальних робіт, регулювання руху суден, навігаційно-гідрографічного та картографічне забезпечення мореплавства, оскільки такі послуги надаються виключно державними підприємствами, установами та організаціями;

- внутрішнього водного транспорту мають право набувати у приватну власність земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під нерухомими об'єктами інфраструктури внутрішнього водного транспорту, функцією яких є забезпечення надання послуг річковим портом (крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту: судноплавних каналів

внутрішніх водних шляхів, судноплавних гідротехнічних споруд, засобів навігаційного обладнання та навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства, об'єктів річкової інформаційної служби державної форми власності);

- автомобільного транспорту під об'єктами нерухомого майна, що перебувають у їх власності (спорудами енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, авторемонтними заводами, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, базами й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту) або для спорудження таких об'єктів;

- трубопровідного транспорту під об'єктами магістрального трубопровідного транспорту, побудованими за кошти приватних суб'єктів господарювання (промисловими трубопроводами, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту) або для спорудження вказаних об'єктів;

- земель електронних комунікацій під об'єктами інфраструктури електронних комунікаційних мереж, що перебувають у їх власності (будівлями, контейнерами, вежами, щоглами, опорами, антенно-фідерними пристроями, іншими станційними та лінійно-кабельними спорудами), чи для спорудження таких об'єктів;

- зі складу земель енергетики під електрогенеруючими об'єктами (атомними, тепловими, гідроелектростанціями, електростанціями з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єктами транспортування електроенергії до користувача, чи для спорудження таких об'єктів.

10. Визначено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи не можуть набувати у власність в Україні земельні ділянки:

- водного фонду (ці обмеження впливають зі змісту приписів законів України – ЗК України та ВК України, що цілком узгоджується із Конституцією України);

- зі складу залізничного транспорту, авіаційного транспорту, міського електротранспорту;

- зі складу земель оборони.

11. Обґрунтовано, що заборона на відчуження окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення не поширюється на випадки відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами. Проте іноземні суб'єкти не можуть здійснювати відчуження успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя. Вказані особи зберігають право власності на такі ділянки до часу звільнення тимчасового окупованих територій, а відлік строку в один рік, протягом якого має бути здійснено відчуження, варто розпочинати з дати звільнення тих чи інших тимчасово окупованих територій.

12. Встановлено, що іноземці та особи без громадянства набувають право власності на земельні ділянки у разі: придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості, які належать їм на праві власності; успадкування. Водночас вказані особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки шляхом: безоплатної передачі із земель комунальної чи державної власності; приватизації тих земельних ділянок, які були надані їм у користування раніше; виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю); за давністю користування (набувальною давністю). Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки в Україні шляхом:

придбання за цивільно-правовими угодами, зокрема договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими угодами; внесення земельних ділянок засновниками такої юридичної особи до її статутного капіталу; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом. Порядок набуття права приватної власності на землю в Україні для іноземних суб'єктів має свою специфіку.

13. З'ясовано, що право приватної власності на землю в Україні іноземних суб'єктів припиняється на добровільних підставах (добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження земельної ділянки за рішенням власника, викуп земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, смерть фізичної особи - власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця) чи примусових підставах (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора, примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, конфіскація за рішенням суду як санкція за правопорушення, конфіскація у випадку невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення у річний строк після її успадкування, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, неусунення допущених порушень законодавства в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, примусове вилучення земельних ділянок, що належать на права власності резидентам російської федерації).

14. Встановлено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є власниками земельних ділянок в Україні, можуть передати їх в довірчу власність в порядку, передбаченому ЦК України та ЗК України. Вказані особи можуть також набувати правовий статус довірчого власника земельної ділянки (за виключенням земель сільськогосподарського призначення).

15. З'ясовано, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право оренди земельної ділянки,

право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України.

16. Доведено, що іноземні юридичні особи можуть набувати наступні права землекористування в Україні: право постійного землекористування (виключно приватні чи корпоративні заклади освіти, утворені за участю іноземних фізичних та/або юридичних осіб, а також структурні підрозділи закладів освіти іноземних країн), право оренди земельної ділянки, право суборенди земельної ділянки, емфітевзис та суперфіцій, які набуваються та реалізують відповідно до законодавства України.

17. Встановлено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право оренди земельної ділянки в порядку та з врахуванням обмежень, передбаченому для громадян України та юридичних осіб України. Водночас є певні особливості здійснення права на оренду земельних ділянок іноземними особами в Україні: а) іноземні особи можуть набувати право оренди на земельні ділянки, право власності на які вони набути не можуть (насамперед, землі сільськогосподарського призначення); б) іноземні особи – орендарі не можуть реалізувати право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яку вони орендують, тому вони можуть передати таке переважне право іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність орендовану ділянку; в) іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, підпадають під дію спеціальних приписів земельного законодавства України, обумовлених введенням воєнного стану.

18. Доведено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають та реалізують право на суборенду земельної ділянки в порядку, передбаченому національним законодавством для громадян України та юридичних осіб України (крім випадків, коли це буде обмежено договором оренди такої ділянки чи законом).

19. З'ясовано, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас, обмеженням їх прав як суб'єктів права емфітевзису є неможливість викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою вони користуються, а право емфітевзису, відповідно, не може бути припинено внаслідок поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. На іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб в повній мірі поширюються приписи чинного законодавства України щодо набуття та реалізації права емфітевзису в умовах воєнного стану.

20. Встановлено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), здійснюють права і виконують обов'язки користувача земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України.

21. Доведено, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи набувають і реалізують право земельного сервітуту, здійснюють права і виконують обов'язки користувача чужої земельної ділянки нарівні із громадянами України та юридичними особами України в порядку, передбаченому законодавством України. Водночас є ряд обмежень для вказаних осіб, а саме: а) іноземні особи не можуть набувати такий земельний сервітут як право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій; б) така підстава припинення земельного сервітуту як поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки, не може

бути застосована щодо іноземної особи у випадках, коли об'єктом такого сервітуту є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

22. З'ясовано, що обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб встановлюються в тому ж обсягу та порядку, як для громадян України та юридичних осіб України. Крім цього, додаткові обмеження земельних прав іноземних суб'єктів можуть встановлюватись приписами ЗК України, інших земельних законів з мотивів забезпечення національної безпеки, збереження землі як основного національного багатства України, забезпечення першочергового доступу до прав на землю громадян України та юридичних осіб України.

23. Запропоновано класифікувати обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні за різним критеріями, а саме:

- залежно від специфіки об'єкта прав на землю можна виділити: а) обмеження прав на землю несільськогосподарського призначення та б) обмеження прав на землю сільськогосподарського призначення;

- за змістом правомочностей, які зазнають обмеження, обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можуть полягати у певних заборонах, що призводять до звуження обсягу: а) правомочності користування земельною ділянкою чи б) правомочності розпорядження земельною ділянкою;

- залежно від специфіки суб'єктного складу прав на землю можна розрізняти: а) загальні обмеження земельних прав іноземних суб'єктів, які поширюються на всіх іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, а також б) персональні обмеження земельних прав, які поширюються на чітко визначених законодавством суб'єктів;

- за часом дії обмеження можуть бути постійними (наприклад, необхідність дотримання режиму охоронної зони) чи тимчасовими (обмеження, обумовлені запровадженням режиму надзвичайної екологічної ситуації чи воєнного стану);

- за територією дії можуть бути загальнодержавні, які діють в межах усієї території України (наприклад, заборона набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення), та локальні, які діють в межах певної території України;

- за змістом правомочностей, які зазнають обмежень, обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна виокремити: а) обмеження правомочності користування земельною ділянкою та б) обмеження правомочності розпорядження земельною ділянкою;

- за підставою їх виникнення на: а) нормативні, які встановлюються в приписах нормативно-правових актів (зони радіоактивно забруднених територій, водоохоронні зони, зони надзвичайної екологічної ситуації та ін.); б) договірні, які встановлюються в договорах (суборенда земельної ділянки, рента, умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом певного терміну та ін.); в) судові, які встановлюються за рішенням суду (земельний сервітут, що встановлений за судовим рішенням);

- в залежності від інтересу, для задоволення якого встановлено певне обмеження, можна виокремити: а) обмеження прав в інтересах суспільства (наприклад, встановлення зон з особливими умовами землекористування, оголошення певної території зоною надзвичайної екологічної ситуації), б) обмеження в інтересах держави (наприклад, введення воєнного стану, застосування персональних санкцій), в) обмеження в інтересах сусідів (наприклад, обмеження, пов'язані із дотриманням правил добросусідства);

- за змістом обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні можна їх поділити на: а) заборону на зміну цільового призначення земельних ділянок; б) обмеження прав на землю на територіях із особливим правовим режимом; в) обмеження у використанні земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені встановленням спеціальних зон; г) обмеження у використанні земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами, зумовлені необхідністю забезпечення здійснення земельних прав інших

суб'єктів (обмеження, зумовлені необхідністю дотримання правил добросусідства; обмеження, зумовлені встановленням речових прав інших осіб на земельну ділянку, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта (земельного сервітуту чи суперфіцію); обмеження, зумовлені передачею в іпотеку земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта; обмеження, зумовлені передачею земельної ділянки, яка перебуває у власності чи користування іноземного суб'єкта, в довірчу власність).

24. Обґрунтовано, що обмеженнями прав на землю, які встановлюються виключно для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, є:

- а) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів;
- б) обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності;
- в) обмеження щодо здійснення права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які були отримані у спадщину, терміном понад один рік;
- г) персональні обмеження земельних прав, які є санкціями та встановлюються рішенням Ради національної безпеки та оборони України за заявами ВРУ, Президента України, КМУ, Національного банку України, СБУ;
- д) обмеження у використанні земель в зонах особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів ЗСУ та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, а також державного кордону (за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток

(паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України).

25. Встановлено, що в умовах воєнного стану земельні права іноземних суб'єктів можуть бути тимчасово обмежені, при цьому відповідно до приписів ЗК України та інших законів України встановлені такі обмеження у зв'язку із збройною агресією російської федерації: а) обмеження права власності на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану; б) обмеження прав користування іноземних фізичних та юридичних осіб в умовах воєнного стану.

26. Обґрунтовано, що з позицій забезпечення національної безпеки України та захисту її територіальної цілісності законодавчі пропозиції щодо заборони передачі в оренду земельних ділянок, що належать до земель оборони, іноземним державам, їхнім юридичним особам та іноземцям (проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення використання земель оборони» (№ 9217), заслуговують на підтримку. При цьому до переліку суб'єктів, які не можуть орендувати землі оборони, варто включити також осіб без громадянства.

27. Запропоновано з метою забезпечення ефективності законодавчого регулювання набуття та реалізації права приватної власності на землю в Україні іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами:

- доповнити ст. 2 «Земельні права» ЗК України частиною 4, в якій закріпити поняття земельних прав;

- внести зміни ЗК України в частині поширення заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок всіх категорій на іноземних фізичних осіб та юридичних осіб, які є громадянами визнаної Україною держави-агресора або держави-окупанта або мають національність (належність) до конкретної держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- внести зміни до ст. 80 ЗК України, вказавши наступне: «Суб'єктами права власності на землю є: а) фізичні та юридичні особи - на землі приватної власності»;

- доповнити ст. 81 ЗК України частиною 5 наступного змісту: «5. У разі припинення громадянства України у власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення він зобов'язаний здійснити відчуження такої земельної ділянки протягом року з моменту припинення громадянства України». Водночас варто передбачити у ст. 19 Закону України «Про громадянство України» спеціальний припис про те, що не вважається добровільним набуттям іншого громадянства такий випадок як його отримання громадянином України, який перебуває на тимчасово окупованій території під час дії воєнного стану;

- внести зміни до ст. 56 ЗК України та передбачити, що «громадянам України та юридичним особам України за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств»;

- доповнити ч. 4 ст. 81 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземець чи особа без громадянства не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки»;

- доповнити ч. 2 ст. 82 ЗК України реченням наступного змісту: «У випадку, коли іноземна юридична особа не змогла здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом року внаслідок незалежних від волі власника ділянки причин, така ділянка викупається державою на підставі експертної оцінки»;

- викласти в наступній редакції ч. 5 ст. 4 Закону України «Про використання земель оборони»: «Забороняється відчуження земельних

ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, іноземним державам, іноземним юридичним особам, іноземцям та особам без громадянства».

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Кулинич П. Ф. Громадянин і земля: право можливостей та можливості права. *Альманах права. Людиноцентризм у праві: теоретико-прикладні засади*. Вип. 8. К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2017. 420 с. С.26-31. С. 26
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
4. Мягкоход Ю. В. Способи захисту земельних прав: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06; КНУ імені Тараса Шевченка. Київ. 2014. 195 с. с.19.
5. Заєць О. І. Земельні права як об'єкт захисту. *Підприємництво, господарство і право*. №7. 2019. С. 69-74. С.69.
6. Загальна теорія держави і права: підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів. За ред. Цвіка М. В., Петришина О. В. Харків: Право. 2009. 584 с. С. 145-146.
7. Федчишин Д. В. Теоретичні засади реалізації та захисту земельних прав в Україні: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06; Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти та науки України, Харків, 2021. 44 с. С. 10.
8. Бойченко І. В. Застосування ефективних способів захисту земельних прав громадян України в адміністративному судочинстві: дис. ... докт. філософії: 081; Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. 2022. 242 с.
9. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; КУ імені Тараса Шевченка. Київ. 2003. 181 с.
10. Заєць О. І. Земельні права: окремі науково-теоретичні та практичні питання. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2016. № 11. С. 44-48.

11. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К.: Вид-во Європейського університету, 2010. 185 с.
12. Ріпенко А. І. Сучасні земельні правовідносини: проблеми і шляхи їх вирішення: посібник для практиків і теоретиків. К.: ВД «Дакор», 2005. 300 с.
13. Балащенко М. І. До питання визначення поняття «Речові права на землю». *Журнал східноєвропейського права*. 2017. № 44. С. 63-70. URL: [http://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2017/10/balatsenko\\_44.pdf](http://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2017/10/balatsenko_44.pdf)
14. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. К.: Знання, 2005. 445 с.
15. Теорія держави і права: Академічний курс. За ред. О.В.Зайчука. [2-е видання, перероблене і доповнене]. Київ, Юрінком Інтер, 2008. 688 с.
16. Великий енциклопедичний юридичний словник / [за ред. Ю.С. Шемшученка.]. К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2007. 992 с.
17. Кучерявенко М. П. Курс податкового права: в 6-ти т. Харків: Легас, 2004. Т. 2: Вступ в теорію податкового права. 600 с.
18. Кравчук В. Поняття конституційної правосуб'єктності. *Історико-правовий часопис*. №2. 2013. С. 71-74.
19. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу. Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
20. Гладківська О. В. Вимоги до нормативно-правової термінології. *Інформація і право*. № 1(13). 2015. С. 55-62.
21. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис... канд. юрид. наук. Київ. 2010. 210 с.
22. Дремлюга К. О. Особливості земельної правосуб'єктності громадян України. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2010. Вип. 23. С. 153-164.
23. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти. Київ: Алерта, 2019. 234 с.

24. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства: Закон України від 22 вересня 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 19-20. Ст. 179.
25. Павлюк О. В. Набуття та реалізація прав на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб на території України у воєнний і післявоєнний часи. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О.В. 2022. С. 191-193.
26. Батанов О. В. Людиноцентризм у муніципальному праві: теоретичні та прикладні аспекти. *Альманах права. Людиноцентризм у праві: теоретико-прикладні засади*. 2017. Вип. 8. С. 71
27. Міжнародне приватне право. навч. посіб. за ред. С. Г. Кузьменка. Київ: Центр учбової літератури. 2010. 316 с.
28. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15 квітня 2014 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 26. С.892.
29. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст.356.
30. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 р. *Урядовий кур'єр*. 2021. № 159. 18 серпн.
31. Про зовнішньоекономічну діяльність: Закон України від 16 квітня 1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 29. Ст. 377.
32. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст.144.
33. Чевичалова Ж. В. Правові питання придбання іноземцями земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, їх організаційно-правові форми. *Актуальні питання аграрного права України:*

- теорія і практика*: монографія; за ред. А. М. Статівки. Х.: Вид-во «ФІНН», 2010. С. 121-138.
34. Про усунення дискримінації в оподаткуванні суб'єктів господарювання, створених з використанням майна та коштів вітчизняного походження: Закон України від 17 лютого 2000 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 12. Ст.97.
35. Липницька Є. О. Земельна правосуб'єктність підприємств з іноземними інвестиціями. *Правничий часопис Донецького університету*. 2017. № 1/2. С. 34-42.
36. Саврук С. Окремі аспекти законодавчого регулювання набуття права власності на землю іноземними юридичними особами. *Юридичний журнал*. 2007. № 4. С. 45–48.
37. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
38. Озімок І. В. Конституційне право власності на землю в Україні та зарубіжних країнах: порівняльно-правове дослідження. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02; Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2020. 293 с.
39. Васильченко О. П. Принцип рівності прав і свобод людини і громадянина в конституційному праві України: доктринальні та прикладні аспекти : Дис. ... д-ра юрид. наук : [спец.] 12.00.02; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2015. 467 с.
40. Липницька Є. О. Правовий статус підприємств з іноземними інвестиціями : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.04; Донец. нац. ун-т. Вінниця, 2015. 20 с.
41. Ванієв Е. С. Правове регулювання земельних відносин у Таврійській губернії (1783 – 1917). Дис. ... канд. юрид. наук за спеціальністю 12.00.01; Львівський національний університет імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, Львів, 2016. 252 с.

42. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні. Монографія. Київ: ВПЦ «Київський університет», 2006. 185 с.
43. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). Дис. ... канд. юрид. наук; 12.00.06. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2003. 179 с.
44. Заріцька І. М. Земельне законодавство доби української революції 1917-1921 р.. Монографія. За заг. ред. І.Б. Усенка. К.: Атіка, 2010. 240 с.
45. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.
46. Мунтян В. Л. Правова охорона ґрунтів Української РСР. К.: Наукова думка, 1965. С. 121.
47. Каракаш І. І. Фундаментальне дослідження права власності на землю Українського народу. Правове регулювання аграрно-земельних і природоресурсних екологічних відносин. Зб. вибраних статей, доповідей та рецензій (1997-2007). Одеса: Фенікс, 2007. 430 с.
48. Носік В. Деякі проблеми реалізації положень статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод у здійсненні та юрисдикційному захисті права власності на землю в Україні. *Право власності: європейський досвід та українські реалії*: Збірник доповідей і матеріалів Міжнародної конференції (м. Київ, 22–23 жовтня 2015 року). К.: ВАІТЕ, 2015. 324 с. С.34-42. URL: <https://www.osce.org/files/f/documents/3/f/233276.pdf>
49. Коваленко Т. О. Реалізація принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні: проблеми законодавчого забезпечення. Монографія. К.: Правова Єдність. 2017. 672 с.
50. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. К.: ВПЦ «Київський університет», Юрінком Інтер, 2013. 632 с.

51. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України, 3-тє видання, змінене і доповнене. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 516 с.
52. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2005. 206 с.
53. Третяк Т. О. Добросусідство в земельному праві України. Монографія. К.: Алерта, 2019. 368 с.
54. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2016. 189 с.
55. Заєць О. І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 257-260.
56. Kovalenko, T., Sarkisova, T., Kolomiitseva, D., Marchenko, S., & Siuiva, I. (2020) Legal Regulation of Agricultural Land Circulation in Ukraine: Problems and Prospects. *Amazonia Investiga*. 9(25). P. 302-309.
57. Балащенко М. І. Система речових прав на землю за законодавством України. Дис. ... доктора філософії у галузі знань 08 право за спеціальністю 081 право. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2021. 328 с.
58. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2016. 429 с.
59. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Видавництво «Юридична думка», 2006. 144 с.
60. Шульга М. В. Земельна реформа в Україні: шляхи реалізації та її наслідки. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу* (м. Харків, 15 листопада 2019 року) / редкол. А. П. Гетьман, М. В. Шульга, С. В. Глібко. Харків, НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. 196 с. С.6-10.

61. Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2014. 19 с.
62. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Ін-т держ. і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2019. 227 с.
63. Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: Закон України від 16 вересня 2014 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 40. Ст. 2021.
64. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2006. 240 с. С. 105.
65. Земельний кодекс України: проблеми реалізації. *Правова держава. Щорічник Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України*. К., 2002. Вип. 13. С. 550-555.
66. Семчик В. І. Земельна політика та створення нової законодавчої системи України. *Віталій Семчик. Навчаючись, навчаю...: вибрані праці: до 85-річчя від дня народження*. Київ: Спринт-Сервіс, 2012. С. 238-252.
67. Семчик В. І. Право власності на землю в контексті перспективи вступу України до Європейського Союзу. *Віталій Семчик. Навчаючись, навчаю...: вибрані праці: до 85-річчя від дня народження*. Київ: Спринт-Сервіс, 2012. С. 380-394. С. 391.
68. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : монографія. Івано-Франківськ: Супрун В. П., 2012. 190 с.
69. Шульга М. В. Актуальні правові проблеми земельних відносин в сучасних умовах. Харків: Фірма «Консум», 1998. 224 с.
70. Шульга М. В. Фізичні особи як учасники ринку сільськогосподарських земель. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. № 1. 2023. С. 53-62

71. Корнієнко Г. С., Шульга М. В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. *Аналітично-порівняльне правознавство: електронне наукове видання*. №5. 2023. С. 288-292. URL: [https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/10/APP\\_05\\_2023.pdf](https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/10/APP_05_2023.pdf).
72. Каракаш І. І. Набуття права власності на землю іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами. Набуття і реалізація прав на землю в Україні. Навч. посібн. За ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юридична література. 2016. 332 с.
73. Каракаш І. І. Земельна реформа в Україні та Румунії порівняльний аспект. *Каракаш І. І. Правовое регулирование аграрно-земельных и природоресурсово-экологических отношений: Сборник избранных статей, докладов и рецензий (1997-2007)*. Одесса: Феникс, 2007. 430 с. с. 107-114.
74. Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. 2-ге вид., перероб. і доп. К.: Істина, 2009. 600 с.
75. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики. Монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 426 с.
76. Харитонова Т. Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні. автореф. дис..... докт. юрид. наук: 12.00.06; Київський національний університет імені Т. Шевченка. 2016. 36 с.
77. Караханян К. М. Правові засади конкурентного продажу земельних На правах рукопису.–ділянок в Україні. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06; Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2017. 21 с.
78. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми : монографія. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 496 с.
79. Беженар Г. М. Правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Автореф. дис.... канд. юрид. наук

- 12.00.06; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ. 2007. 22 с.
80. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: науково-навчальний посібник. За ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
81. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: Монографія / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І.Титової. К., 2007. 296 с.
82. Зубрицький О. В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Право. Людина. Довкілля*. 2017. № 264. С. 111–120.
83. Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Польщі. *Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»*. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1704>.
84. Чурилова Т. М. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Часопис Київського університету права*. 2016. № 3. С. 304–308.
85. Ткачук Л. В. Основні обмеження на володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення: вітчизняний та зарубіжний досвід. *Містобудування та територіальне планування*. 2010. № 36. С. 434-439.
86. Соловцова О. П. Продаж земельних ресурсів іноземним інвесторам: вітчизняна та закордонна практика. URL: <http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/handle/123456789/12296>.
87. Проніна О. В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду. *Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування*. 2014. № 1 URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ttpdu\\_2014\\_1\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ttpdu_2014_1_20).

88. Коваленко Т. О. Адаптація земельного законодавства України до вимог ЄС: напрями та перспективи. *Асоціація з Європейським Союзом: зарубіжний досвід для України. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, 09 черв. 2016 р. Київ. 2016. С. 36-40.
89. Мірошниченко А. М. Досвід проведення земельних реформ у країнах Європи та Америки. *Право України*. 2009. № 9. С. 123-132.
90. Бевз О. В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. № 63/64. С. 108-110.
91. Літошенко О. С. Особливості земельної правосуб'єктності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 107-110.
92. Єлісеєва О. В. Правове регулювання припинення права приватної власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. № 67/69. С. 95-98.
93. Барабаш А. Г. Правові наслідки спадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними й юридичними особами. *Підприємництво, господарство і право*. 2008. № 12 (156). С. 48-51.
94. Наконечний А. Б. Проблеми примусового відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 1. С. 94-98. URL: [http://lsey.org.ua/1\\_2015/25.pdf](http://lsey.org.ua/1_2015/25.pdf)
95. Носік В. В. Права на землю в Україні. *Земельне право України: підруч.* / за ред. В. В. Носіка. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008. 511 с. (с. 79-90)
96. Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. № 55-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1990. № 31. Ст. 429.

97. Земельний кодекс Української РСР № 561-ХІІ від 18 грудня 1990р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
98. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 100.
99. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді: за редакцією П. Кулиничя; Національна школа суддів України. К.: вид-во ФОП Клименко Ю.Я., 2018, 142 с. Стор. 38.
100. Про власність: Закон УРСР від 07 лютого 1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 20. Ст. 249.
101. Про підприємства в Українській РСР: Закон УРСР від 27 березня 1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 24. Ст. 272.
102. Про вилучення і надання земельних ділянок для несільськогосподарських потреб: Постанова Президії Верховної Ради України від 30 серпня 1991 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1460-12#Text>
103. Про господарські товариства: Закон України від 19 вересня 1991 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 49. Ст. 682.
104. Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок: Постанова Верховної Ради УРСР від 27 березня 1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 17. Ст. 204.
105. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалені Рішенням колегії Державної реєстраційної служби України 28 листопада 2012 р. (Протокол № 2). URL: [https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n\\_002835-12#Text](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text)
106. Про форми власності на землю: Закон України від 30 січня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 18. Ст. 225.
107. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею: Постанова Верховної Ради Української

- РСР від 13 березня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 356.
108. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 355.
109. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Світязької сільської ради Шацького району Волинської області про офіційне тлумачення терміна «передача», який вживається у підпункті 5.1.17 пункту 5.1 ст. 5 Закону України «Про податок на додану вартість» (справа про тлумачення терміна «передача земельних ділянок») від 5 лютого 2004 року № 2-рп/2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v002p710-04#Text>
110. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23 червня 2005 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 32. Ст. 422.
111. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підр. для студентів вищ. навч. закладів. Київ : Алерта, 2013. 512 с.
112. Про приватизацію земельних ділянок: Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 10. Ст. 79.
113. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text>.
114. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08 серпня 1995 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text>.
115. Шульга М. В. Природне земельне право в системі прав людини. *Проблеми законності*. 1998. № 36. С. 117-126.
116. Слінько Т. М. Природні права людини та їх закріплення в конституційному законодавстві. *Pravna veda a prax: vuzvy modernych*

*europських integračnych procesov :zb. príspevkov z medzinar. vedeckejkonf. (27-28 novembra 2015). Bratislava, 2015. P. 91–94.*

117. Конституційне подання 46 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень першого речення ч. 1 ст. 13, ч. 1 ст. 14 Конституції України у системному зв'язку із положеннями речення першого Преамбули, положень ст. 1, ч. 2 ст. 3, ч. 2 ст. 5, ч.4 ст. 13 Конституції України / офіц. веб сайт Конституційного Суду України. URL: [https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3\\_6992.pdf](https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_6992.pdf).
118. Озімок І. В. Конституційно-правове регулювання права власності на землю в Україні. *Історико-правовий часопис*. 2019. № 2(14). С.129-133.
119. Павлюк О. Конституційні засади доступу до ринку земель в Україні іноземців та юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. № 1. 2023. С. 63-70.
120. Юрченко Е. Ринок землі: як це працює в світі. AgroPortal. 2019. URL: <https://agroportal.ua/ua/views/blogs/rynok-zemli-kak-eto-rabotaet-v-mire/> (дата звернення: 10.03.2023).
121. Про оренду землі: Указ Президента України від 23 квітня 1997 р. *Офіційний вісник України*. 1997. № 17. Ст. 6.
122. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.
123. Про захист прав власників земельних часток (паїв): Указ Президента України від 21 квітня 1998 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/332/98#Text>
124. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 19 січня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/32/99#Text>.
125. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Указ Президента України від 28 травня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/591/99#Text>.

126. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text>.
127. Про оренду землі: Закон України в редакції Закону від 02 жовтня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 10. Ст. 102.
128. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України від 24 лютого 2022 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>
129. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 березня 2022 р. *Офіційний вісник України*. 2022. № 31. Ст. 1635.
130. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 3 березня 2022 р. *Офіційний вісник України*. 2022. № 33. Ст. 1720.
131. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022 р. *Офіційний вісник України*. 2022. № 47. Ст. 2556.
132. Заєць О. І., Сафонова К. В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183–188.
133. Коваленко Т. О., Заєць О. І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія ПРАВО. Випуск 76: Ч. 2. 2023. С. 16–23.
134. Толкач С. М. Правові наслідки права власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які набули іноземного громадянства. URL: [http://ir.stu.cn.ua/bitstream/handle/123456789/11243/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F\\_%D0%9F%D1%80%D0%B0](http://ir.stu.cn.ua/bitstream/handle/123456789/11243/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%9F%D1%80%D0%B0)

D0%B2%D0%BE%D0%B2%D1%96%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BB%D1%96%D0%B4%D0%BA%D0%B8.pdf

135. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю українського народу : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2007. 34 с.
136. Конституція України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 20 травня 2018 р. За заг. ред. Чижмарь К. І. та Лавриновича О. В. Київ: Видавничий дім «Професіонал», 2018. 290 с.
137. Правдюк А. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 132-136.
138. Озімок І. В. Суб'єкти конституційного права власності на землю: порівняльно-правова характеристика. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. 4(6). С. 42-54.
139. Гетьман А. П., Носік В. В. Стаття 13. Конституція України. Науково-практичний коментар / редкол.: В. Я. Тацій (голова редкол.), О. В. Петришин (відп. секретар), Ю. Г. Барабаш та ін.; Нац. акад. прав. наук України. 2-ге вид., переробл. і допов. Х.: Право, 2011. 1128 с.
140. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. К., 2002. 16 с.
141. Самойлов М. О. Колізійні питання законодавства України щодо спадкування нерухомості іноземцями. *Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки»*. Том 26 (65). 2013. № 2-1 (Ч. 1). С. 288-294.
142. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.
143. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду

- України від 17 травня 2011 р. № 6. *Вісник господарського судочинства*. 2011. № 3. Ст. 6.
144. Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України: Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 10-71/0/4-13. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v4-13740-13>.
145. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти. *Земельне право України*. 2006. № 4. С. 31-32.
146. Губарєв С. В. Право власності при спадкуванні земель. *Право і суспільство*. 2015. № 4. Ч. 2. С. 28-34.
147. Конфіскація. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Конфіскація>.
148. Коваленко Т. О. Земельна ділянка сільськогосподарського призначення: конфіскувати не можна залишити. *П'яте зібрання фахівців споріднених кафедр з проблем аграрного, земельного, екологічного, природоресурсного права та альтернативної енергетики*: матер. Всеукр. наук. конф. (м. Одеса, 10-13 червня 2021 року) / відп. ред. Т.Є. Харитонова, Х. А. Григор'єва. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. С. 57-61.
149. Про громадянство України: Закон України від 18 січня 2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 13. Ст. 65.
150. Щодо надання роз'яснення: Лист Міністерства юстиції України від 9 червня 2009 р. № С-14667-23. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2009. № 5.
151. Рішення Синельниківського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 11. 09. 2018 р. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76665637>.
152. Рішення Знам'янського міськрайонного суду Кіровоградської області від 13. 06. 2016 р. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58345985>.
153. Коваленко Т. О. Межі застосування юридичної аналогії в земельному праві України. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2011. № 10. С. 93-100.

154. Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові питання: монографія / кол. авторів. за ред. В. І. Семчика. К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка»», 2008. 252 с.
155. Литвинова Л. О., Чуєнко В. І. Порівняльна характеристика «ринку землі» в країнах Європи і Україні: практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Правова держава*. 2021. Вип. 44. С. 101-109.
156. Любчич А. М. Правомірність проведення референдуму щодо продажу землі. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні* : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу, м. Харків, 15 листоп. 2019 р. Харків, 2019. С. 43-47.
157. Про всеукраїнський референдум: Закон України від 26 січня 2021 р. *Офіційний вісник України*. 2021. № 31. Ст. 1762.
158. Костяшкін І. О. Окремі аспекти реалізації права власності на землю Українського народу. *Університетські наукові записки*. 2017. № 63. С. 204-214.
159. Іванчо В. І. Особливості реалізації іноземцями права володіти, користуватися і розпоряджатися своєю приватною власністю в Україні та окремих країнах Європейського Союзу: порівняльний аналіз. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія Юридичні науки. 2014. Вип. 6-1. Том 1. С. 144-147.
160. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 174-178. URL: [http://www.lsej.org.ua/3\\_2020/44.pdf](http://www.lsej.org.ua/3_2020/44.pdf)
161. Закон за собствеността и ползванетона земеделските земи. URL: <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2132550145>.
162. Обіг сільськогосподарських земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України. *Agropolit. Гаряча агрополітика*. URL:

- <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel – dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini>
163. Чепульченко Т. О., Крутікова І. Д. Співвідношення референдуму з іншими формами безпосередньої участі громадян у правотворчості. *Порівняльно-аналітичне право*. 2020. № 1. С. 78-81.
164. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: автореф. дис. ... к.ю.н.: 12.00.06; Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого Міністерства освіти і науки України. Харків, 2020. 20 с.
165. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
166. Про будівельні норми: Закон України від 5 листопада 2009 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 5. Ст. 41.
167. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 червня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.
168. Фальц-Фейн Фрідріх Едуардович. [https://uk.wikipedia.org/wiki/Фальц-Фейн\\_Фрідріх\\_Едуардович](https://uk.wikipedia.org/wiki/Фальц-Фейн_Фрідріх_Едуардович).
169. Лісова Т. В. Землі оздоровчого призначення та їх використання. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/2818/1/Lisova\\_48-50.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/2818/1/Lisova_48-50.pdf)
170. Про курорти: Закон України від 5 жовтня 2000 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 50. Ст. 435.
171. Основи законодавства України про охорону здоров'я від 19 листопада 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 4. Ст. 19.
172. Зеленський закликав іноземців інвестувати у нові гірськолижні курорти Славського та Боржави. URL: [https://zaxid.net/zelenskiy\\_zaklikav\\_inozemnih\\_investoriv\\_buduvati\\_girskolizhni\\_kurorti\\_u\\_slavskomu\\_ta\\_borzhavi\\_n1488995](https://zaxid.net/zelenskiy_zaklikav_inozemnih_investoriv_buduvati_girskolizhni_kurorti_u_slavskomu_ta_borzhavi_n1488995).
173. Савченко С. В. Правові засади використання та охорони земель для дачного будівництва: автореф. дис. ... к.ю.н.: 12.00.06; Національний

- юридичний університет імені Ярослава Мудрого Міністерства освіти і науки України. Харків, 2021. 22 с.
174. Бевз О. В. Правовий режим земель історико-культурного призначення в Україні (історичні ареали населених місць): дис. кандидата юрид. наук... 12.00.06 / Київський Національний університет ім. Т. Шевченка. К., 2013. 221 с.
175. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 39. Ст. 333.
176. Про охорону археологічної спадщини: Закон України від 18 березня 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 26. Ст. 361.
177. Лісовий кодекс України в редакції від 8 лютого 2006 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 21. Ст. 170.
178. Дроваль О. М. Правовий режим земель водного фонду України: автореф. дис. ... к.ю.н.: 12.00.06; Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого МОН України. Харків, 2016. 18 с.
179. Міненко С. М. Правове регулювання охорони та використання земель водного фонду України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2016. 18 с.
180. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189.
181. Про індустріальні парки: Закон України від 21 червня 2012 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 22. Ст. 212.
182. Про транспорт: Закон України від 10 листопада 1994 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 51. Ст. 446.
183. Про залізничний транспорт: Закон України від 4 липня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 40. Ст. 183.
184. Семчик О. В. Механізм реалізації права на землі залізничного транспорту України: автореферат дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.06; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2014. 18 с.

185. Про морські порти України: Закон України від 17 травня 2012 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 7. Ст. 65.
186. Про внутрішній водний транспорт: Закон України від 3 грудня 2020 р. *Офіційний вісник України*. 2021. № 4. Ст. 201.
187. Про автомобільний транспорт: Закон України в редакції від 23 лютого 2006 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 32. Ст. 273.
188. Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню: Указ Президента України від 29 грудня 1993 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/612/93#Text>.
189. Повітряний кодекс України від 19 травня 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 48-49. Ст. 536.
190. Про міський електричний транспорт: Закон України від 29 червня 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 548.
191. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15 травня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 29. Ст. 139.
192. Осадчий С. Ю. Правові засади використання та охорони земель трубопровідного транспорту автореф. дис. ... к.ю.н.: 12.00.06; Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого МОН України. Харків, 2019. 22 с.
193. Павлюк О. Іноземні суб'єкти як власники земель транспорту: особливості законодавчого регулювання. *Право та державне управління*. 2023. № 2. С. 359-365.
194. Про електронні комунікації: Закон України від 16 грудня 2020 р. *Офіційний вісник України*. 2021. № 6. Ст. 306.
195. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 9 липня 2010 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 1. Ст. 1.
196. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 14. Ст. 209.

197. Савченко А. С. Спадкування нерухомості іноземцями в Україні: надбання чи втрата. *Форум права*. 2008. Вип. 2. С. 420-424.
198. Зайцев О. Л. Право спадкування землі в Україні: дис. на здобуття ступеня кандидата юрид. наук: 12.00.03; Х., 2000. 223 с.
199. Будяченко О. М. Земельне право в схемах: навч. посібник. Одеса: ОДУВС, 2017. 78 с.
200. Барабаш А. Г., Кравченко В. Я. Право землекористування та його види. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. Вип. 1. С. 133-138.
201. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.
202. Про освіту: Закон України від 5 вересня 2017 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2017. № 38-39. Ст. 380.
203. Про вищу освіту: Закон України від 1 липня 2014 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 37-38. Ст. 2004.
204. Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 354.
205. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ст. 92, п. 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 р., справа № 1-17/2005. *Офіційний вісник України*. 2005. № 39. Ст. 2490.
206. Чи є можливим укладення договору оренди землі громадянами України, які не є членами сім'ї чи родичами? URL: <http://arsenal-lf.com.ua/index.php?page=chi-mozhlivim-ukladennya-dogovoru-orendi-zeml-gromadyanami-ukra-ni-yak-ne-chlenami-s-m-chi-rodichami&hl=ua-UA> (дата звернення: 11.09.2017).
207. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03; Івано-Франківськ: Навчально-науковий юридичний інститут

- ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». 2017. 201 с.
208. Кодекс України про надра від 27 липня 1994 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 36. Ст. 340.
209. Гордієнко Т. О. Зміст та реалізація переважного права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 1. С. 112-115. [http://lsej.org.ua/1\\_2020/29.pdf](http://lsej.org.ua/1_2020/29.pdf)
210. Юрченко Е. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 9. С. 71-75.
211. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 р. *Офіційний вісник України*. 2022. № 91. Ст. 5641.
212. Процедура засвідчення форс мажорних обставин з 22 лютого 2022 р. URL: <https://uccr.org.ua/press-center/uccr-news/protsedura-zasvidchennia-fors-mazhornikh-obstavyn-z-28-02-2022>
213. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
214. Баран О. І. Зміни в правовому регулюванні договору оренди землі: спроба наукового аналізу. *Право і суспільство*. 2015. № 5. С. 97-105.
215. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17 грудня 2020 р. *Офіційний вісник України*. 2021. № 14. Ст. 571.
216. Розгон О. Реалізація права користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб (емфітевзис): проблеми теорії та практики. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 5. С. 38-49.

217. Ільків О. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). *Юридичний вісник*. 2021. № 2. С. 98-104.
218. Огляд практики Верховного Суду у справах щодо права користування чужою земельною ділянкою: сервітут, емфітевзис, суперфіцій. Верховний Суд. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad\\_zemlya.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_zemlya.pdf)
219. Сліпченко О. І. Особливості правового регулювання договору про емфітевзис. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2012. Вип. 19. Том 2. С. 125-127.
220. Корнєєв Ю. В., Тофан А. О. Правова регламентація істотних умов емфітевзису та особливості їх застосування на практиці. *Екологічне право*. 2020. Вип. 3. С. 24-28.
221. Долинська М. С. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 3. С. 43-46.
222. Постанова КЦС ВС від 01 липня 2020 року у справі № 693/10/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90202154>.
223. Постанова КЦС ВС від 03 червня 2020 року у справі № 693/22/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89824642>.
224. Постанова від 18 квітня 2019 року у справі № 625/166/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81287135>.
225. Долинська М. С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2012. Вип. 4. С. 145-153.
226. Цивільне право України: підручник / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова, О. Старцев. Вид. 2-ге, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. 816 с.

227. Ільків О. В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03; Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2021. 32 с.
228. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Правове забезпечення здійснення регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) під час воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 269-272. URL: [http://www.lsej.org.ua/3\\_2023/62.pdf](http://www.lsej.org.ua/3_2023/62.pdf)
229. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. Т. 26 / голов. ред. Ю. В. Цуркан-Сайфуліна ; МОН України, НУ «ОЮА». Одеса : Гельветика, 2020. С. 19-24.
230. Ільків О. В. Питання правового регулювання суперфіцію в цивільному законодавстві України. *Актуальні проблеми юридичної науки та практики у XXI столітті: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Рівне, 18-19 березня 2021р. Міжнародний економіко-гуманітарний університет імені акад. Степана Дем'янчука*. Рівне: Вид. дім «Гельветика», 2021. С. 72-74.
231. Харитонова Т. Є. До питання визначення суттєвих умов договору суперфіцію. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2014. Вип. 27. Том 2. С. 101-104.
232. Межевська Л. В., Сидоренко А. А. Правова природа земельного сервітуту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 11. С. 338-340. URL: [http://www.lsej.org.ua/11\\_2021/87.pdf](http://www.lsej.org.ua/11_2021/87.pdf)
233. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 1. С. 44-49.
234. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. Пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.

235. Шульга М. В., Гордєєв В. І., Лейба Л. В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 10. С. 384-388). URL: [http://lsej.org.ua/10\\_2022/93.pdf](http://lsej.org.ua/10_2022/93.pdf)
236. Про державний кордон України: Закон України від 4 листопада 1991 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 2. Ст. 5.
237. Сосніна Г. В. Особисті і земельні сервітути за законодавством України. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 20. С. 95-99.
238. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2008. 20 с.
239. Про концесію: Закон України від 3 жовтня 2019 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. Ст. 325.
240. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 40. Ст. 524.
241. Костяшкін І. О. Соціальна функція власності на землю у правовій доктрині. *Університетські наукові записки*. 2014. № 1. С. 91-98.
242. Андрейцев В. І. Земельні правовідносини за чинним Земельним кодексом України: міфи та реальність. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. Юридичні науки. 2005. Вип. 68. С. 47–51.
243. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: [монографія]. Одеса: Астропринт, 2000. 136 с.
244. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20. С. 107–111.
245. Пейчев К. Обмеження права власності на земельні ділянки: окремі питання. *Право України*. 2002. № 8. С.47-50.
246. Федчишин Д. В. Обмеження при здійсненні права власності на земельні ділянки різних категорій земель. *Науковий вісник Міжнародного*

- гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2018. № 33. С. 112-115.
247. Безсмертна Н. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України. *Право України*. 2005. № 1. С. 103-105.
248. Головня І. Я. Правова природа обмежень права власності на земельну ділянку. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 106–110.
249. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2003. 20 с.
250. Токацька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. іст. наук : 12.00.03. Харків, 2015. 226 с.
251. Макарова В. В. Обмеження прав землекористування за різних форм власності. *Економіка і суспільство*. 2016. № 3. С. 343-349.
252. Третяк А. М., Дорош Й. М. Наукове обґрунтування сутності понять «обмеження у використанні земель» і «обтяжень прав на земельну ділянку». *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 3. С. 40–46.
253. Носік В. В. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика. *Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки»*. Т. 25 (64). 2012. № 1. С. 141–150.
254. Земельне право України: підручник / за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
255. Земельне право: підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.
256. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

257. Красногор О. В. Щодо природи обтяжень нерухомого майна. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2011. № 1. С. 302-309.
258. Савчак (Пересоляк) В. В. Обтяження прав на землю: стані дослідженості та необхідність додаткового нормативного врегулювання. *Науковий вісник Ужгородського університету*. Серія Право. 2011. Вип. 16. С. 227-231.
259. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; НАН України. Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. К., 2005. 20 с.
260. Словник української мови. Академічний тлумачний словник (1970–1980). URL: <http://sum.in.ua/s/obmezhuvaty>
261. Павлюк О. В. Поняття та особливості обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право. Івано-Франківськ: Редакційно-видавничий відділ Університету Короля Данила*, 2023. Вип. 15 (27). Т. 2. С. 167-174.
262. Правила охорони ліній електрозв'язку, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 р. № 135. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/135-96-%D0%BF#Text>
263. Про санкції: Закон України від 14 серпня 2014 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 40. Ст. 2018.
264. Про застосування та внесення змін до персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій): Рішення Ради національної безпеки і оборони України від 12 травня 2023 року введено в дію Указом Президента України від 12 травня 2023 року № 279/2023. *Урядовий кур'єр*. 2023. № 97. 16 травня.

265. Україна націоналізувала заводи і агрохолдинг російських олігархів на 2 млрд грн. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2023/02/06/novyna/ekonomika/ukrayina-nacjonalizovala-zavody-ahroxoldynh-rosijskux-oliharxiv-2-mlrd-hrn>
266. Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні»: Закон України від 26 листопада 2018 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 48. Ст. 381.
267. Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні»: Закон України від 24 лютого 2022 р. *Голос України*. 2022. № 37. 24 лютого.
268. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 28. Ст. 250.
269. Коваленко Т. О. Особливості обмеження земельних прав громадян в умовах правового режиму воєнного стану. Сучасні аспекти та актуальні підходи в навчанні, викладанні й дослідженні державно-правових дисциплін : матеріали всеукраїнського науково-педагогічного підвищення кваліфікації, 27 лютого-9 квітня 2023 року. Одеса: Вид. дім «Гельветика», 2023. С. 49-52.
270. Про зону надзвичайної екологічної ситуації: Закон України від 13 липня 2000 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 42. Ст. 348.
271. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.
272. Ільків Н.В. Публічний інтерес у земельних орендних правовідносинах. *Діалектика публічних і приватних інтересів у державному регулюванні економіки*. Київ, 2013. С. 70–73.
273. Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах: Закон України від 17 березня 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 40. Ст. 400.

274. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 27 лютого 1991 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 16. Ст. 198.
275. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 52. Ст. 683.
276. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 31. Ст. 246.
277. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926. *Офіційний вісник України*. 2021. № 72. Ст. 4545.
278. Положення про прикордонний режим, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 липня 1998 р. № 1147. *Офіційний вісник України*. 1998. № 30. Ст. 1127.
279. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення використання земель оборони: Проект закону № 9217. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41791>.
280. Про гідрометеорологічну діяльність: Закон України від 18 лютого 1999 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 16. Ст. 95.
281. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2007. 20 с.
282. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. 19 с.
283. Мартин В. М. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу / відп. за вип. В. М. Дрьомін; НУ ОЮА, Півд. регіон. центр НАПрН України. Одеса: Фенікс, 2014. Т. 1. С. 320-322.

284. Малий В. Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2007. 20 с.
285. Шевцова Ю. В. Правове регулювання земельних заставних відносин в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2008. 18 с.
286. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
287. Зубрицький О.В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06; Ін-т держ. і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2019. 234 с.
288. Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06; Ін-т держ. і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2019. 17 с.

## Додаток А

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

1. Павлюк О. Конституційні засади доступу до ринку земель в Україні іноземців та юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. 2023. № 1. С. 63-70.

**URL:** <https://visnykpau.com/index.php/journal/article/view/597>

**DOI:** <https://doi.org/10.34015/2523-4552.2023.1.07>

2. Павлюк О. Поняття та особливості обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. 2023. Вип. 15 (27). Т. 2. С. 167-174.

**URL:** <https://visnyk.iful.edu.ua/%d0%b2%d0%b8%d0%bf%d1%83%d1%81%d0%ba-15-27-%d1%82%d0%be%d0%bc-2->

[uk/%d0%bf%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d1%8e%d0%ba-%d0%be-%d0%b2-](https://visnyk.iful.edu.ua/%d0%bf%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d1%8e%d0%ba-%d0%be-%d0%b2-%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-%d0%be%d0%b1%d0%bc%d0%b5/)

[%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-](https://visnyk.iful.edu.ua/%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-%d0%be%d0%b1%d0%bc%d0%b5/)

[%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-](https://visnyk.iful.edu.ua/%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-%d0%be%d0%b1%d0%bc%d0%b5/)

[%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-%d0%be%d0%b1%d0%bc%d0%b5/](https://visnyk.iful.edu.ua/%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-%d0%be%d1%81%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b8%d0%b2%d0%be%d1%81%d1%82%d1%96-%d0%be%d0%b1%d0%bc%d0%b5/)

**DOI:** <https://doi.org/10.33098/2078-6670.2023.15.27.2.167-174>

3. Павлюк О. Іноземні суб'єкти як власники земель транспорту: особливості законодавчого регулювання. *Право та державне управління*. 2023. № 2. С. 359-365.

URL: [http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2\\_2023/52.pdf](http://pdu-journal.kpu.zp.ua/archive/2_2023/52.pdf)

DOI: <https://doi.org/10.32782/pdu.2023.2.52>

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

4. Павлюк О.В. Права на землю іноземних фізичних осіб в Україні. *Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери: збірник матеріалів науково-практичної конференції* (м. Харків, 20 лист. 2020 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги, Т. В. Курман. Харків : Юрайт, 2020. С. 379-383.

URL: [https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2020/20.11.20/ActualLawIssues20\\_92.pdf](https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2020/20.11.20/ActualLawIssues20_92.pdf)

5. Павлюк О.В. Генеза прав іноземних суб'єктів на землі сільськогосподарського призначення в Україні. *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції* (онлайн/офлайн формат) (м. Київ, 26 листопада 2021 р. ). За заг. ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ: ФОП Гуляєва В.М., 2021. – С.108-111.

URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/verstka\\_konf\\_5.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/verstka_konf_5.pdf)

6. Набуття та реалізація прав на земельні ділянки іноземних фізичних осіб на території України у воєнний і післявоєнний часи. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О.В. 2022. С. 191-193.

URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u348/zbirka\\_1.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u348/zbirka_1.pdf)