

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ, ЗАСНОВАНИМИ ІНОЗЕМНИМИ СУБ'ЄКТАМИ

Відносини власності становлять основу життєдіяльності будь-якого суспільства. Категорія власності займає центральне місце в системі соціальних відносин і визначає основи державного і суспільного ладу.

Сьогоднішня актуальність цієї теми пов'язана з прискоренням світових інтеграційних процесів, зокрема вступом України до МОП, необхідністю залучення іноземних інвестицій в економіку України. При цьому ефективне залучення іноземних інвестицій можливе лише за наявності відповідного оптимального правового режиму інвестування, яке включає також способи набуття у власність земельних ділянок юридичними особами України, заснованими за участю іноземних юридичних осіб та (або) іноземними громадянами для заняття підприємницькою діяльністю.

Ключові слова : придбання права власності на землю, іноземні юридичні особи, іноземні громадяни, земельну ділянку, іноземні інвестиції.

Постановка проблеми. На сьогодні набуття права власності на землю потребує не лише законодавчого закріплення підстав виникнення такого права, а й визначення у законі умов, за яких юридичні особи зі стовідсотковими іноземними інвестиціями (далі – ЮОСІІ) можуть стати власниками земельних ділянок. При цьому не слід ототожнювати умови і підстави набуття права власності на землю, оскільки кожна з цих категорій має своє самостійне значення для набуття права власності на землю. Якщо підстави набуття права власності на землю являють собою вольові акти тих чи інших суб'єктів, то умови набуття права власності на землю необхідно розглядати через призму певних обставин, правил, норм, за наявності яких ЮОСІІ можуть стати власниками земельних ділянок. У поєднанні з підставами набуття права власності на землю умови забезпечують можливість одержання земельної ділянки згаданими суб'єктами на титулі права власності [3, 614].

Постановка завдання. Основним завданням дослідження є аналіз правових проблем набуття права власності на землю юридичними особами України, заснованими за участю іноземних юридичних осіб та (або) іноземними громадянами для заняття підприємницькою діяльністю.

Виклад основного матеріалу.

Згідно із Земельним кодексом України юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на юридичні особи України та іноземні юридичні особи. Здавалося, б труднощів у розмежуванні вітчизняних та іноземних юридичних осіб не повинно бути. Так, юридичними особами України вважаються юридичні особи, створені (zareєстровані) в Україні відповідно до її законодавства. Зокрема, у ч. 1 ст. 82 Земельного кодексу України зазначено, що юридичні особи, засновані громадянами України або українськими юридичними особами, можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності. Саме це положення даної статті викликає непорозуміння при визначенні земельної правосуб'єктності юридичної особи. Адже дані слова “засновані громадянами України або українськими юридичними особами” дають підставу відносити до іноземних юридичних осіб лише тих іноземних юридичних осіб, які створені за кордоном громадянами України або юридичними особами України. І, відповідно, іноземні особи, котрі створені іноземними громадянами та юридичними особами, слід вважати такими, що взагалі не мають права придбати в Україні землю у власність. [7].

Важливо підкреслити, що ЗКУ взагалі виключає можливість отримання іноземними суб'єктами права власності на землю сільськогосподарського призначення (крім спадкування за ч. 4 ст. 82 ЗКУ). Пояснення такому обмеженню можна віднайти в тому, що відповідно до ст. 13 КУ, ч. 1 ст. 1 ЗКУ земля є основним національним багатством нашої країни, що перебуває під особливою охороною держави.

Водночас ЗКУ регулює порядок набуття ЮОСП права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Заборона і правове регулювання – це способи вирішення на підставі закону питання права власності на землю ЮОСП відповідно до ст. 14 КУ, що принципово не суперечить практиці вирішення питань права власності іноземних осіб на землю в інших державах [5, 215].

Варто звернути увагу на те, що розуміння поняття “іноземна юридична особа”, згідно Земельного кодексу України, істотно відрізняється від розуміння цього поняття в інших нормативно-правових актах, зокрема, ст.1 Закону України "Про режим іноземного інвестування", де ЮОСП вважається юридична особа, створена відповідно до законодавства іншого, ніж законодавство України.

Проте згодом до чинного законодавства були внесені зміни, які дещо по-іншому трактують поняття “іноземна юридична особа”. Так, 16 січня 2003 р. Верховна Рада України затвердила Господарський кодекс України. Згідно з ст. 117 цього документа, якщо засновниками (учасниками) створеної в Україні відповідно до її законодавства юридичної особи є лише іноземці (іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи), то така юридична особа вважається іноземною. А 10 липня 2003 р. Верховна Рада України внесла зміни до ст. 82 Земельного кодексу, відповідно до яких спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки

несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому Земельним кодексом України для іноземних юридичних осіб. Таким чином, наведені зміни до чинного законодавства дають підстави для висновку, що з погляду набуття земельних ділянок у власність до іноземних юридичних осіб належать всі створені (зареєстровані) за межами України юридичні особи, а також створені в Україні юридичні особи, хоча б одним із засновників яких є іноземний громадянин, особа без громадянства або створена (зареєстрована) за кордоном юридична особа. [7].

Розроблення проекту Закону України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю" 12.12.2012р. було обумовлено відсутністю законодавчої бази у сфері земельних відносин щодо набуття окремими суб'єктами земельних відносин права власності на земельні ділянки із земель державної та комунальної власності, зокрема, це стосується іноземних підприємств, підприємств, створених відповідно до законодавства України, які діють виключно на основі власності іноземців або юридичних осіб створених відповідно до законодавства іноземних держав.

Концептуальною ідеєю, покладеною в основу законопроекту, є удосконалення законодавства України в частині розширення кола осіб, які можуть набувати у власність земельні ділянки, та усунення перешкод у залученні іноземних інвестицій в економіку України.

Метою законопроекту є встановлення на законодавчому рівні можливості набуття у власність земельних ділянок із земель державної та комунальної власності юридичними особами, утвореними згідно із законодавством України та іноземних держав.

Проектом акта положення Земельного кодексу приводяться у відповідність із термінами, визначеними профільними актами законодавства України та передбачається норма, за якою іноземні підприємства, підприємства, в

статутному (складеному) капіталі яких є іноземна інвестиція (спільні підприємства, підприємства з іноземними інвестиціями), юридичні особи, створені відповідно до законодавства іноземних держав, іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації можуть відповідно до законодавства України у порядку, встановленому Земельним кодексом України для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства іноземних держав, набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Прийняття цього законопроекту та його реалізація не потребує додаткових фінансових витрат з державного та місцевих бюджетів України, разом з тим сприятиме зростанню доходної частини Державного та місцевих бюджетів за рахунок збільшення кількості іноземних інвестицій в економіку України. [8].

17 вересня 2013 р. Постановою Верховної Ради України вище зазначений Закон України направлений на доопрацювання, доручено Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин доопрацювати Закон України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю" (реєстр. № 0982), повернутий з пропозиціями Президента України, з урахуванням пропозицій суб'єктів права законодавчої ініціативи та внести його на розгляд Верховної Ради України. [9]

Висновок. Земельний Кодекс України виключає можливість отримання іноземними суб'єктами права власності на землю сільськогосподарського

призначення (крім спадкування за ч. 4 ст. 82 ЗКУ). Пояснення такому обмеженню можна віднайти в тому, що відповідно до ст. 13 КУ, ч. 1 ст. 1 ЗКУ земля є основним національним багатством нашої країни, що перебуває під особливою охороною держави.

Реалізація Закону України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю" дозволить удосконалити земельне законодавство України та позитивно вплине на соціально-економічний розвиток України, а також поліпшить інвестиційний клімат в регіонах. Адже багато іноземних суб'єктів зацікавлені в придбанні чи будівництві виробничих площ на території України, що надасть додаткову гарантію їхнім капіталовкладенням. Іноземні суб'єкти мають репутацію добросовісних платників податків, що дозволить збільшити доходи як місцевих, так і державного бюджету.

Негативним наслідком прийняття Закону може стати масова зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення з метою продажу такої землі іноземним суб'єктам. Адже іноземці платять дорожче. Через це ціни на землю з великим ступенем вірогідності зростуть, що поставить вітчизняного покупця в нерівні умови конкуренції.

Незважаючи на можливі негативні наслідки, загалом прийняття Закону може призвести до поліпшення економічних показників України, а відкриття іноземними інвесторами підприємств в Україні дозволить, зокрема, вирішити питання безробіття в околицях.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України: за станом на 12 квітня 2012 року [Електронний ресурс]/ Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Офіційний вісник України, 2010. - № 72/1. – С. 15. – Режим доступу до тексту: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
2. Земельний кодекс України від 25.11.2001 р.: за станом на 07 листопада 2012 року [Електронний ресурс]/ Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Відомості Верховної Ради України, 2002. - № 3. – Ст 27. – Режим доступу до тексту: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

3. Науково-практичний коментар Земельного Кодексу України: [кол. авт.: Л.О.Бондар, А.П.Гетьман, В.Г.Гончаренко та ін./ за заг. ред. В.В.Медведчука]. -К.: Юрінком Інтер, 2004.- 656 с.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: [за відповід. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця]. – Т.1– К.: Юрінком Інтер, 2005. – 832 с.
5. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: [монографія]/ В.В. Носік. - Юрінком Інтер, 2006. – 554 с.
6. Закон України "Про режим іноземного інвестування" від 19. 03. 1996р.: за станом на 11.08.2013 року [Електронний ресурс]/ Верхована Рада України. – Офіц.вид. – К.: Відомості Верховної Ради України, 1996. - № 19. – Ст. 80. - Режим доступу:<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80>
7. Господарський кодекс України 16.01.2003 № 436-IV: за станом на 01 січня 2014 року [Електронний ресурс]/ Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Відомості Верховної Ради України, 2003. - № 18. – Ст 144. – Режим доступу до тексту: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
8. Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю» № 0982 від 12.12.2012 [Електронний ресурс]/В.М. Харлін, нар.деп VI скликання. – К.: Комітет Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин, 2012. – Режим доступу:http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=45052
9. Постанова Верховної Ради України «Про направлення на доопрацювання Закону України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю"» від 17 вересня 2013 р. № 565-VII [Електронний ресурс]/ Верхована Рада України. – Офіц.вид. – К.: Відомості Верховної Ради України, 2013. – Режим доступу:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/565-18>
10. Тищенко Н. Продаж землі іноземним юрособам: переваги та недоліки нових норм/ Н. Тищенко [Електронний ресурс]/Дебет-Кредит. – 2012. – Режим доступу: <http://news.dtkr.ua/ua/state/laws-and-regulations/21496>

L.I.Pitschkar

SH "Uzhgoroder National Universität, 88000, Stadt Uzhgorod, Universytetska Strass, 14, die Ukraine

DIE GESETZLICHE REGELUNG DES EIGENTUMSERWERBS AM GRUND DURCH JURISTISCHE PERSONEN, DIE BEI AUSLÄNDISCHEN SUBJEKTEN GEGRÜNDET WURDEN

Die Eigentumsverhältnisse sind die Basis der Existenzgrundlagen beliebiger Gesellschaft. Die Eigentumskategorie nimmt einen von zentraler Stelle für das System der sozialen Beziehungen ein und definiert die Grundlagen für die öffentliche und soziale Ordnung. Gegenwärtige Themenaktualität ist mit der Beschleunigungen der globalen Integrationsprozesse verknüpft, insbesondere der Beitritt der Ukraine zur WTO die Notwendigkeit die Auslandsinvestitionen in der Ukraine gewinnen. Hiermit, die effektive Teilnahme der Auslandsinvestitionen ist möglich nur bei der entsprechenden optimalen rechtlichen Regelung der Investitionen, die auch die Methoden des Eigentumserwerbs am Grund durch juristische Personen der Ukraine, die mit Beteiligung der ausländischen juristischen Personen und (oder) Ausländer gegründet wurden, um die Geschäftstätigkeiten durchzuführen.

Steuerbegriffe: ein Eigentumserwerb am Grund, ausländische juristische Personen, ausländische Bürger, ein Grundstück, Auslandsinvestitionen.

Л.И. Пичкар

ГВУЗ «Ужгородский национальный университет», 88000 г. Ужгород, ул. Университетская, 14, Украина

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ОСНОВАННЫМИ ИНОСТРАННЫМИ СУБЪЕКТАМ

Отношения собственности составляют основу жизнедеятельности любого общества. Категория собственности занимает центральное место в системе социальных отношений и определяет основы государственного и общественного строя.

Сегодняшняя актуальность этой темы связана с ускорением мировых интеграционных процессов, в частности вступлением Украины во МОН, необходимостью привлечения иностранных инвестиций в экономику Украины. При этом эффективное привлечение иностранных инвестиций возможно лишь при наличии соответствующего оптимального правового режима инвестирования, которое включает также способы приобретения в собственность земельных участков юридическими лицами Украины, основанными при участии иностранных юридических лиц и (или) иностранными гражданами для занятия предпринимательской деятельностью.

Ключевые слова: приобретение права собственности на землю, иностранные юридические лица, иностранные граждане, земельный участок, иностранные инвестиции.