

авіакомпанії відповідати за неналежне виконання договору повітряного перевезення.

Процес вільної конкуренції складний та болісний для слабких підприємств, але значну допомогу може їм надати ефективне та адекватне правове регулювання. Наше завдання – сприяти процесу правотворення як на доктринальному, так і на законодавчому рівні.

УДК 349.414.028:332.334.2(043.2)

**Корнєєв Ю. В.**, к.ю.н., доцент,  
**Вишневський О. С.**, студент,  
Юридичний інститут,  
Національний авіаційний університет, м. Київ

### **НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ІНОЗЕМНИМИ СУБ'ЄКТАМИ ПІДПРИЄМНИЦТВА: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

Стаття присвячена аналізу правового статусу іноземних суб'єктів підприємництва – головним чином іноземних юридичних осіб, як суб'єктів земельної власності в Україні.

Законодавство України про права іноземних суб'єктів на землю в Україні зазнало декілька етапів розвитку.

Після прийняття Земельного кодексу України (далі – ЗК України) в Україні відбулася юридична демонополізація права власності на землю і було запроваджено (або відроджено) приватну власність на земельні ділянки. Проте відразу були закріплені численні обмеження права приватної власності на землю, найістотніше з яких полягало у тому, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися. Те ж саме правило діяло і щодо іноземних юридичних осіб, оскільки, за невеликими винятками, юридичні особи взагалі не визнавалися суб'єктами права власності на землю.

Приватизувати земельні ділянки могли тільки громадяни України, та й то із значними обмеженнями – тільки для певних потреб і не більше встановлених у законодавстві розмірах.

Виняток для іноземних суб'єктів було зроблено тільки в Указі Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 р. [3], в якому було закріплено право іноземних громадян та юридичних осіб іноземних держав на приватизацію автозаправних станцій на тих земельних ділянках, на яких вони знаходились.

Невизнання за іноземними суб'єктами права власності на землю в Україні стало значною перешкодою для притоку іноземних інвестицій в Україну та співробітництва у сфері підприємницької діяльності.

Конституція України, прийнята 28 червня 1996 р. [1], гарантувала право власності на землю в Україні та зазначила, що це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Проте відповідні зміни до земельного законодавства не були внесені.

І тільки з прийняттям чинного ЗК України від 25 жовтня 2001 року [2], який вступив у силу з 1 січня 2002 р., ситуація дещо змінилася. Іноземні громадяни та юридичні особи тепер можуть бути власниками земель в Україні, але з істотними особливостями та обмеженнями, що полягають у такому.

Відповідно до п. 4 ст. 22 ЗК України не можуть передаватися у власність іноземним громадянам та іноземним юридичним особам землі сільськогосподарського призначення.

Стаття 81 ЗК України вказує, що іноземні громадяни можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні громадяни можуть набувати права власності на земельні ділянки у разі: 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами; 2) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві власності; 3) прийняття спадщини. Відповідно до ст. 82 ЗК України іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: – у межах населених пунктів в разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних з здійсненням підприємницької діяльності в Україні; – за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Отже, для того, щоб іноземній юридичній особі придбати у встановленому порядку земельну ділянку, їй необхідно спочатку придбати об'єкт нерухомості, який розташований на цій земельній ділянці.

Крім того, у ст. 129 ЗК України врегульовано порядок продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним юридичним особам. Відповідно до цієї статті продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням із Верховною Радою України. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності

територіальних громад, іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Ще одна проблема полягає в тому, що закон (ст. 129 ЗК України) вимагає подавати до клопотання про продаж договір оренди землі. Це означає, що перед придбанням у власність земельну ділянку необхідно взяти в оренду, що теж є надто тривалою процедурою. Очевидно, що йдеться тільки про землі в межах населених пунктів, призначені під забудову. Крім того, у ЗК України не встановлені строки, протягом яких повинно бути прийнятим рішення про продаж земельної ділянки, відповідні погодження тощо.

Проаналізовані відповідні правові норми щодо продажу земельних ділянок іноземним юридичним особам в Україні засвідчують, що ця процедура є складною, заплутаною, а саме право купівлі таких ділянок – значною мірою декларативним. При цьому аналізували тільки певні норми ЗК України, без урахування багатьох інших законів та підзаконних нормативно-правових актів.

Отже, законодавство України у сфері придбання земель іноземними суб'єктами потребує істотних змін, хоч і містить окремі можливості для такого придбання.

#### *Література*

1. Конституція України (із змінами і доп.). – К.: Атіка, 2014. – 64 с.
2. Земельний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 1 січн. 2014: (офіц. текст). – К.: ПАЛИВОДА А.В., 2014. – 144 с.
3. Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню: Указ Президента України від 29 грудня 1993 р. № 612 [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>

УДК 349.414.028:332.334.2(043.2)

**Гайдар В. О.**, студентка,  
**Корнєєв Ю. В.**, к.ю.н., доцент,  
Юридичний інститут,  
Національний авіаційний університет, м. Київ

### **ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ ЕКОЛОГО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Початком системного правового регулювання екологічних проблем землекористування належить вважати час виникнення самостійної галузі права – екологічного права, поява якої стала наслідком раптового збільшення уваги до екологічних проблем та бурхливого розвитку