

УДК 349.412.3:[347.235:347.19]

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.30>

НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЯК ВЛАСНИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Чоломбитько Ю.О.,
*аспірантка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

Чоломбитько Ю.О. Несільськогосподарські юридичні особи як власники земельних ділянок.

У статті досліджується правова природа несільськогосподарських юридичних осіб приватного права, їхній статус у земельних правовідносинах та особливості здійснення ними права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Аналізуючи чинне земельне законодавство України, автор приходиться до висновку, що до категорії несільськогосподарських юридичних осіб відносяться суб'єкти, чия діяльність не пов'язана із сільськогосподарським виробництвом, а землі несільськогосподарського призначення виступають основним просторовим ресурсом для реалізації їхніх функцій. Також в статті розглядається історичний розвиток правового регулювання земель несільськогосподарського призначення, наголошується на важливості встановлення балансу між раціональним використанням таких земель та мінімізацією негативно впливу несільськогосподарської діяльності на сільське господарство.

Автор досліджує земельну правосуб'єктність іноземних юридичних осіб, наголошуючи на їхній переважно несільськогосподарській діяльності, з огляду на існуючу заборону набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення вказаними суб'єктами. У роботі пропонується розширити зміст статті 82 Земельного кодексу України, дозволивши юридичним особам приватного права використовувати земельні ділянки не лише для підприємницької, а й для інших видів господарської діяльності. Також автор аргументує доцільність пом'якшення існуючих обмежень щодо набуття у приватну власність земель несільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами, що сприятиме залученню інвестицій та економічному розвитку.

У статті наголошується на важливості державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, що здійснюється через два окремих Державних реєстра – Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Автор обґрунтовує необхідність інтеграції цих реєстрів під управлінням єдиного органу, що сприятиме усуненню дублювання функцій, підвищенню прозорості, точності інформації та зниженню бюрократичного навантаження, посиляючись на досвід європейських країн, зокрема Молдови, яка демонструє ефективність об'єднання функцій кадастру та реєстрації прав на нерухоме майно у єдиному органі.

Ключові слова: приватні юридичні особи; право власності на земельні ділянки; несільськогосподарські юридичні особи; землі несільськогосподарського призначення; державна реєстрація земельних ділянок та прав на них.

Cholomytko Y.O. Non-agricultural legal entities as owners of land plots.

The article examines the legal nature of non-agricultural legal entities under private law, their status in land relations and the specifics of their exercise of ownership of non-agricultural land plots. Analyzing the current land legislation of Ukraine, the author comes to the conclusion that the category of non-agricultural legal entities includes entities whose activities are not related to agricultural production, and non-agricultural land is the main spatial resource for the implementation of their functions. The article also examines the historical development of legal regulation of non-agricultural land, emphasizing the importance of establishing a balance between the rational use of such land and minimizing the negative impact of non-agricultural activities on agriculture.

The author examines the land legal personality of foreign legal entities, emphasizing their predominantly non-agricultural activities, given the existing prohibition on the acquisition of agricultural land into private ownership by these entities.

The article proposes to expand the content of Article 82 of the Land Code of Ukraine by allowing legal entities under private law to use land plots not only for business, but also for other types of economic activities. The author also argues for the expediency of easing the existing restrictions on the acquisition of non-agricultural land by foreign legal entities into private ownership, which will help to attract investment and economic development.

The article emphasizes the importance of state registration of land plots and rights to them, which is carried out through two separate State registers – the State Land Cadastre and the State Register of Real Property Rights and Encumbrances. The author substantiates the need to integrate these registers under the management of a single body, which will help to eliminate duplication of functions, increase transparency, accuracy of information and reduce bureaucratic burden, referring to the experience of European countries, in particular Moldova, which demonstrates the effectiveness of combining the functions of cadastre and registration of rights to real estate in a single body.

Key words: private legal entities; ownership of land plots; non-agricultural legal entities; non-agricultural land; state registration of land plots and rights to them.

Постановка проблеми. Питання правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб у земельних відносинах залишається недостатньо висвітленою в сучасній правовій науці та законодавстві. Хоча земельне законодавство України розмежовує землі сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, воно не містить визначення поняття «несільськогосподарські юридичні особи» як суб'єкти земельних відносин. Це ускладнює їхній правовий статус та регулювання участі у земельних правовідносинах, що зумовлює потребу в наукових дослідженнях для уточнення правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб та визначення особливостей їхньої участі у земельних правовідносинах.

Мета дослідження – аналіз правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб та особливостей їхнього права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Стан опрацювання. Вивченням правового статусу юридичних осіб як публічного, так і приватного права присвячена обширна цивільно-правова література. Водночас дослідженням проблеми права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення фрагментарно приділили увагу такі науковці як В.І. Андрейцев, О.Г. Бондар, П.Ф. Кулинич, І.І. Каракаш, І.О. Костяшкін, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, М.В. Шульга та інші. Натомість комплексного дослідження в цій сфері поки що зроблено не було.

Виклад основного матеріалу. Чинне земельне законодавство України не містить визначення терміна «несільськогосподарські юридичні особи». Однак у науковій та правовій літературі під цим поняттям зазвичай розуміють суб'єктів, які зазвичай здійснюють підприємницьку діяльність, що не пов'язана з сільськогосподарським виробництвом. Також аналіз положень ст. 37 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), де згадується право «несільськогосподарських підприємств, установ та організацій на землю», як особливих суб'єктів земельних відносин, дає підстави стверджувати, що законодавець визнає легітимним існування таких суб'єктів як окремої правової категорії, протиставляючи їх сільськогосподарським користувачам та власникам земель. Так, відповідно до ч. 1 ст. 37 ЗКУ, приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації мають право набувати у власність чи оренду земельні ділянки сільськогосподарського або іншого призначення для ведення підсобного господарства. Це свідчить про те, що законодавець розглядає суб'єктів, чия діяльність не пов'язана із сільськогосподарським виробництвом, як окремих учасників земельних відносин.

Таким чином, несільськогосподарські юридичні особи можуть бути охарактеризовані як суб'єкти підприємницької діяльності, для яких землі несільськогосподарського призначення є основним просторовим базисом, необхідним для реалізації їхніх функцій. У цьому контексті особливого значення набуває розкриття правового режиму земель несільськогосподарського призначення, як об'єкта права власності несільськогосподарських юридичних осіб.

Варто зазначити, що землі несільськогосподарського призначення та їхній правовий режим мають свою історію. За радянських часів Земельний кодекс УРСР 1970 р. [1] виокремлював окрему категорію земель, яка об'єднувала землі промисловості, транспорту, курортів, заповідників

та іншого несільськогосподарського призначення. Такими землями вважалися землі, надані в користування підприємствам, установам та організаціям для здійснення покладених на них спеціальних завдань (наприклад, промислового виробництва, організації курортів, заповідників тощо). Тому такі землі іменувалися раніше землями спеціального призначення. Особливістю цих земель була їхня різноплановість: вони використовувалися для найрізноманітніших цілей, перелік яких у законі не був обмеженим.

Постійний розвиток державної, господарської та соціальної сфер потребував усе нових підходів до надання земельних ділянок та регулювання їх використання. Саме через це перелік видів земель спеціального призначення постійно розширювався, адаптуючись до змін у суспільному житті.

Різноманітність цілей використання земель спеціального призначення не перешкождала їх об'єднанню в особливу категорію, адже вони мали спільну рису – їх використання не було пов'язане із сільським виробництвом.

Водночас, в межах цього загального поняття могли існувати більш конкретні поняття окремих видів земель спеціального призначення: земель, наданих для промислових підприємств, для потреб транспорту та інших. Правовий режим усіх видів земель спеціального призначення характеризувався низкою специфічних рис. Його загальне завдання полягало в забезпеченні раціонального використання та охорони земель в інтересах суспільного будівництва, що досягалося створенням належних умов для експлуатації розташованих на цих землях різних несільськогосподарських об'єктів. При цьому встановлювався такий режим використання даних земель, за якого виключався негативний вплив різних галузей несільськогосподарської діяльності на сільськогосподарське виробництво.

Оскільки землі спеціального призначення обслуговували потреби багатьох галузей народного господарства, для них характерною рисою була багаточисельність органів відомчого управління. Суб'єктами права землекористування цих земель виступали виключно юридичні особи.

Земельний кодекс УРСР 1990 р. у складі земель УРСР виокремлював сім категорій: 1. землі сільськогосподарського призначення; 2. землі населених пунктів; 3. землі промисловості, транспорту, зв'язку оборони та іншого призначення; 4. землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; 5. землі лісового фонду; 6. землі водного фонду; 7 землі запасу.

Земельний кодекс УРСР 1992 року від 13.03.1992 фактично повторив склад земель визначений Земельним кодексом УРСР 1990 року Нарешті, чинний Земельний кодекс України 2001 року (стаття 19) включає до складу земель України дев'ять самостійних категорій земель з урахуванням їх основного цільового призначення. Остання (дев'ята) категорія земель об'єднує землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Землі ж природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення віднесені до самостійних категорій земель і мають свій особливий правовий режим.

Чинним Земельним кодексом України визначений пріоритет використання земельних ділянок придатних для потреб сільського господарства (крім самозалісених земельних ділянок) для сільськогосподарської діяльності, лісгосподарської та створення об'єктів природо-заповідного фонду (ст. 23 ЗКУ). Таким чином, законодавець виключає можливість ведення несільськогосподарської діяльності на приданих для сільського господарства землях. У зв'язку із цим можемо зробити висновок, що земельними ділянками, які можуть набувати несільськогосподарські юридичні особи для здійснення своєї господарської діяльності, передовсім виступають несільськогосподарські землі (або сільськогосподарські угіддя гіршої якості ст. 23 ЗКУ).

Юридична природа несільськогосподарських юридичних осіб визначається метою їхньої діяльності, формою власності, на основі якої вони створені, а також специфікою виконуваних ними функцій. Основним критерієм віднесення юридичної особи до цієї категорії є відсутність зв'язку її діяльності із сільськогосподарським виробництвом. Несільськогосподарські юридичні особи можуть бути засновані як на приватній, так і на публічній формі власності, а їхня діяльність охоплювати широкий спектр сфер, включаючи промисловість, будівництво, транспорт, енергетику, зв'язок, освіту, науку, культуру та охорону здоров'я.

Особливості права власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб обумовлені, з одного боку, загальними положеннями ЗК України, а з іншого – специфікою господарської

діяльності таких суб'єктів. Особливість правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб полягає також в тому, що закон наголошує на обов'язковості здійснення цими суб'єктами підприємницької діяльності.

Згідно зі ст. 82 ЗК України, юридичні особи можуть набувати земельні ділянки у власність для здійснення підприємницької діяльності, яка полягає у самостійному, систематичному здійсненні діяльності на власний ризик з метою отримання прибутку. Системний аналіз змісту ст. 82 ЗК України дає підстави для висновку про можливість набуття у власність юридичних осіб, заснованих громадянами або юридичними особами України, земельних ділянок лише для здійснення саме підприємницької діяльності. Натомість, в літературі слушно підкреслюється, що це не завжди так [2, с. 231–233]. З огляду на те, що господарська діяльність не завжди є підприємницькою у вузькому розумінні, постає питання про можливість набуття земель і для інших видів господарської діяльності. Цілком очевидно, що не виключається набуття зацікавленими юридичними особами земельних ділянок і для здійснення іншої господарської діяльності. У зв'язку із викладеним було б доцільним розширити зміст ч. 1 ст. 82 ЗК України, виклавши її в такій редакції «... для здійснення підприємницької та іншої господарської діяльності».

Однією з особливостей права власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб визнається виокремлення спеціального несільськогосподарського суб'єкта земельних правовідносин – іноземної юридичної особи. Земельне законодавство України, зокрема ч. 4 ст. 22 ЗК України, забороняє іноземним суб'єктам, включаючи юридичних осіб, набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Законодавець обґрунтовує таку заборону збереженням стратегічного ресурсу держави, якими є сільськогосподарські землі, для громадян України та вітчизняних суб'єктів господарювання. Таке обмеження значною мірою звужує можливості залучення іноземного капіталу в аграрний сектор, який виступає важливою галуззю економіки України. Заборона набуття сільськогосподарських земель іноземними юридичними особами зумовлює необхідність використання альтернативних механізмів залучення інвестицій, зокрема оренди земель або створення спільних підприємств із українськими партнерами. Проте такі способи є менш привабливими для іноземних інвесторів через обмежений контроль над активами, бюрократичні перепони та високі ризики, пов'язані із судовою системою. Як наслідок, іноземний бізнес часто обирає інші ринки для інвестицій, що в кінцевому рахунку негативно впливає на конкурентоспроможність України на міжнародній арені.

Крім того, така практика не повністю узгоджується із загальною метою євроінтеграції України, яка передбачає поступове наближення національного законодавства до норм і стандартів Європейського Союзу, у багатьох країнах якого обмеження на доступ до земель для іноземців або взагалі не існують, або мають значно м'якший характер. Так, у державах-членах Європейського Союзу зазвичай застосовуються лише короткострокові обмеження або запроваджуються спеціальні умови щодо придбання сільськогосподарських земель, які враховують потребу в інвестуванні в економіку країни та захисті інтересів місцевих землекористувачів [3].

Водночас іноземні юридичні особи залишаються активними учасниками земельних правовідносин у межах земель несільськогосподарського призначення, що виокремлює їх у специфічну категорію суб'єктів цього права.

Статус іноземних юридичних осіб як несільськогосподарських суб'єктів обумовлений саме заборонаю доступу до земель сільськогосподарського призначення. Відсутність можливості набуття сільськогосподарських земель визначає характер їхньої діяльності, яка, за логікою закону, зосереджується виключно на використанні земель несільськогосподарського призначення.

Юридичне регулювання права іноземних юридичних осіб на землю передбачає, що вони можуть набувати у приватну власність або довгострокове користування земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Таке право обмежується виключно межами населених пунктів або умовами розташування на цих землях об'єктів нерухомості, які належать іноземній юридичній особі. Наприклад, відповідно до ст. 82 ЗКУ, іноземна юридична особа може набувати у власність земельну ділянку несільськогосподарського призначення у випадку, якщо на ній розташована будівля або споруда, що вже перебуває у власності такої особи [4].

Натомість законодавець необґрунтовано обмежує можливості юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави на придбання земельних ділянок за межами населених пунктів виключно у разі придбання нерухомості на таких землях. Доцільним видається розширення можливостей іноземців щодо набуття у власність земельних ділянок з огляду на потенційні інвестиції в економіку нашої країни.

Невід'ємною частиною набуття у приватну власність земельної ділянки несільськогосподарськими юридичними особами визначається її державна реєстрація та реєстрація прав на неї. В Україні функціонують два Державних реєстра, які містять інформацію про земельні ділянки та права на них – Державний земельний кадастр (далі – ДЗК) (єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж) [5] та Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Державний реєстр прав) (єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження) [6]. При цьому відповідно до ч. 1 ст. 79-1 ЗК України земельна ділянка вважається сформованою та визначає об'єктом цивільного обігу після внесення її до ДЗК, а згідно із ч. 1 ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Це означає, що правове закріплення земельної ділянки як об'єкта права власності відбувається через дві різні реєстраційні процедури – формування ділянки в ДЗК та реєстрація права власності в Державному реєстрі прав. Таким чином, існування двох окремих реєстраційних систем для земельних ділянок дублює процес реєстрації. У зв'язку з цим варто погодитися з П.Ф. Кулиничем, який у своїх наукових працях наголошує на доцільності передачі функцій ведення ДЗК Міністерству юстиції України, як органу, який буде відповідати за ведення обох державних реєстрів. [7, с. 194-195]. Таке рішення сприятиме усуненню дублювання функцій та розбіжностей у відомостях двох реєстрів, спрощенню процедур реєстрації прав на земельні ділянки та значному зниженню бюрократичного навантаження. Крім того, об'єднання баз даних під єдиним органом підвищить точність і надійність інформації, що стане запорукою прозорості операцій із земельними ділянками.

Прикладом успішної інтеграції такої системи є досвід країн Європи, де, зокрема, в Молдові, функції ведення земельного кадастру та реєстрації прав на нерухоме майно об'єднані в одному органі [8].

Висновки. Визначення поняття «несільськогосподарські юридичні особи» необхідно проводити через сукупність ознак, що визначають їхній правовий статус у земельних правовідносинах. Ці суб'єкти є юридичними особами, діяльність яких не пов'язана із сільськогосподарським виробництвом і спрямована на реалізацію економічних, соціальних чи інфраструктурних функцій, для яких використовуються землі несільськогосподарського призначення. Їхній правовий режим визначається метою діяльності, що закріплюється в установчих і статутних документах, та категорією земель, які надаються для виконання відповідних завдань.

Несільськогосподарські юридичні особи охоплюють суб'єктів різних форм власності, включаючи приватні, державні та комунальні підприємства, установи й організації. Спільною рисою для них є використання земельних ділянок для функцій, які не мають сільськогосподарського характеру, зокрема, для промисловості, будівництва, туризму, інфраструктури тощо.

Іноземні юридичні особи мають особливий правовий статус, що забороняє їм набувати у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але дозволяє володіти землями несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності.

Реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та прав на них у Державному реєстрі речових прав є необхідними етапами у процесі набуття земель несільськогосподарськими юридичними особами. Інтеграція цих систем під управлінням єдиного органу сприятиме підвищенню прозорості та усуненню дублювання або розбіжностей у відомостях про земельні ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 08.07.1970. *Відомості Верховної Ради*. 1970. № 29. Ст. 205.
2. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
3. Земля та іноземці: які обмеження діють у різних країнах. URL: <https://landlord.ua/news/zemlia-ta-inozemtsi-iaki-obmezhennia-diiut-u-riznykh-krainakh> (дата звернення – 28.11.2024).

4. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27
5. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
7. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: *Монографія* / Київ: Норма права, 2021. 307 с.
8. Піфко О.О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: *дис. ... д-ра юрид. наук*: 12.00.06. Ужгород, 2011. 215 с.