

До проблеми набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення іноземними інвесторами

Михальчук Д.С., студент ННІПП НАВС

Науковий керівник: викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
ННІПП НАВС *Лінік Є.П.*

Сьогодні в Україні активно обговорюється тема інвестиційної привабливості країни для іноземного капіталу. При цьому, одним з найбільш привабливих об'єктів для іноземних інвестицій є земля. Тенденції ринку свідчать про постійне зростання попиту і пропозиції на земельні ділянки, а отже, і право власності на землю несільськогосподарського призначення для іноземних інвесторів, які здійснюють свою діяльність в Україні, є одним з ключових для них питань в процесі прийняття рішення щодо інвестування. Однак розвиток ринку землі в Україні в значній мірі стримується недосконалою системою законодавчого регулювання, згідно з якою придбання земельних ділянок є процедурою непрозорою та ускладненою, а що головне – не передбачає гарантій для власників. Тому постає необхідність створення чітких та ясних правових підстав для набуття права власності на землю несільськогосподарського призначення юридичними особами, зокрема з іноземними інвестиціями, без створення додаткових та безпідставних перепон для цих суб'єктів.

Прийнятий 25 жовтня 2001 року Земельний кодекс України (надалі – «ЗК»), являє собою земельну конституцію, майже кожна стаття якої є базою для формування цілісного масиву законодавства, що регулює відносини з приводу використання основного національного багатства – землі. Згідно з ЗК земельні ділянки поділяються на ряд категорій, як от: землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, землі водного фонду, рекреаційні землі та ін. Також ЗК встановлює суб'єктний склад земельних правовідносин, зокрема юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб. Зокрема, ст. 82 ЗК передбачає можливість набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення лише для двох категорій юридичних осіб, а саме, для українських юридичних осіб, створених українськими громадянами та юридичними особами та для іноземних юридичних осіб, але за певних обмежень.

Правозастосування норми ЗК щодо набуття права власності на землі несільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами, значно обмежується занадто ускладненим та бюрократизованим порядком відведення земельних ділянок, що зумовлює значні ускладнення для іноземних інвесторів у процесі набуття права власності на землю в Україні.

Так, ст. 129 ЗК передбачає, що іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання, яке розглядається сільськими, селищними, міськими радами після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Згідно п.5 цієї ж ст. 129 необхідно подати договір оренди на земельну ділянку. Тобто, перед придбанням земельної ділянки іноземний інвестор має спочатку взяти її в оренду, і лише після

цього в нього з'являється можливість клопотання щодо її придбання. При цьому слід звернути увагу на той факт, що ст. 129 ЗК не встановлює жодного терміну, протягом якого державні органи повинні прийняти рішення стосовно продажу земельної ділянки. Отже, за відсутності чіткої та прозорої процедури, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України, сам процес відведення на практиці затягується на декілька років, що аж ніяк не додає інвестиційної привабливості країні.

Чинна редакція ст. 82 ЗК також містить обмеження на набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами, а саме: земельні ділянки повинні знаходитись в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів нерухомого майна для ведення господарської діяльності; іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки і за межами населених пунктів, але лише у разі придбання об'єктів нерухомого майна. При цьому, слід звернути увагу на той факт, що витрати на придбання земельної ділянки різко підвищуються за рахунок необхідності придбання об'єкта нерухомого майна. Крім того, розмір земельної ділянки, обмежений характеристиками об'єкта нерухомого майна, робить цю ділянку не такою привабливою для покупця. Стосовно обмеження способів використання земельних ділянок, варто звернути увагу також на те, що використання земельної ділянки для розміщення дипломатичної місії, яка не здійснюватиме підприємницьку діяльність, не може бути перепорою для отримання земельної ділянки у власність.

Таким чином, існує нагальна потреба внесення змін до ЗК, які б чітко передбачали можливість набуття земельних ділянок у власність українськими юридичними особами з 100% іноземним капіталом, включаючи дочірні підприємства іноземних компаній в Україні.

Крім того, необхідно затвердити чіткий порядок набуття українськими юридичними особами, що мають іноземних учасників, права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в Україні.

Вирішення вищезазначених проблем має надзвичайне значення для залучення іноземних інвестицій в Україну і наблизить національне законодавство до стандартів Європейського Союзу.

Законодавчі підходи щодо застосування інституту моральної шкоди

Онищенко О.С., здобувач кафедри цивільного права і процесу НАВС
Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор *Тімуш І.С.*

В Україні право на компенсацію моральної шкоди отримало законодавче закріплення лише 1993 року, коли Цивільний кодекс УРСР було доповнено статтею 440-1. У радянський період це право не було юридично визнаним. Поміж тим, своєрідний аналог права людини на компенсацію моральної шкоди можна зустріти ще у правових пам'ятках нашої держави, що свідчить про традиційну належність даного інституту до цивільного права України.

На сучасному ж етапі законодавець визнає, що право на компенсацію моральної шкоди є однією із гарантій захисту й інших прав і свобод. Це право прямо передбачене Конституцією України та знайшло своє