

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/apdp.v103.2024.26>*М. В. Сокол, С. В. Балабаш*

ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЯК СУБ'ЄКТИ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Постановка проблеми. Розвиток земельного законодавства, на сьогодні, спрямований у бік розширення суб'єктного складу правовідносин щодо набуття права власності та користування земельними ділянками. Проте, земельне право відноситься до тих галузей, в яких здійснюється суттєве обмеження та визначення максимально допустимого обсягу прав, як фізичних, так і юридичних осіб, учасників земельних правовідносин. Здебільшого це стосується іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, які не можуть бути суб'єктами правовідносин щодо окремих категорій земель, передбачених правовими нормами. В свою чергу, земельна правосуб'єктність юридичних осіб навпаки була розширена у зв'язку із скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, хоча правом придбання таких земельних ділянок дані суб'єкти були наділені лише цього року.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі питання визначення суб'єктного складу земельних правовідносин у своїх працях розглядали: П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, О. О. Погрібний, В. І. Семчик та інші науковці. Однак питання земельної правосуб'єктності саме юридичних осіб не отримало достатнього висвітлення у наукових публікаціях.

Метою дослідження є виявлення повного комплексу прав та обов'язків юридичних осіб, особливостей їх земельної правосуб'єктності та можливості реалізації у правозастосовній діяльності.

Виклад основного матеріалу. Юридична особа є учасником майже всіх існуючих правовідносин, центральним суб'єктом господарських відносин та підприємництва в Україні. Згідно даних Державної служби статистики станом на 1 квітня 2024 року кількість зареєстрованих юридичних осіб в Україні складає 1471748, з них близько 74 тисяч зайняті економічною діяльністю пов'язаною з виробництвом продукції рослинництва та тваринництва, а також надання допоміжних послуг у сільському господарстві [1]. Проте, варто зауважити, що об'єктом дослідження виступають не лише сільськогосподарські виробники чи товаровиробники, а й усі юридичні особи, які є суб'єктами земельних правовідносин.

У Земельному кодексі України (далі – ЗК України) визначається лише одна перевага для сільськогосподарських підприємств, це переважне право на оренду земельних ділянок, у тих громадян з якими вже було укладено договір оренди земельної частки (паю), за умови якщо дана юридична особа замовила землевпорядній організації виконання землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), видала їх власникам державних актів на право власності на землю та оплатити виконання таких робіт [2].

Відповідно до ч. 2 ст. 2 ЗК України, яка встановлює перелік суб'єктів земельних відносин, до таких належать громадяни України, органи місцевого самоврядування, органи державної влади, а також і юридичні особи.

У науці земельного права, на відміну від Земельного кодексу, до сфери земельних правовідносин, крім відносин у сфері власності на землю, які є основними, також включають відносини у сфері похідних прав від права власності; земельні правовідносини щодо використання земель загального користування; земельні відносини у сфері управління земельним фондом; охоронні земельні відносини та ін.

Відтак, юридичні особи за чинним законодавством визнаються суб'єктами права власності на землю, суб'єктами похідних прав, мають право на користування землями загального користування, а також є учасниками відносин в галузі державного контролю за використанням і охороною земель, землеустрою, державного земельного кадастру та інших відносин, проте з певними особливостями.

Відповідно до пункту б частини 1 статті 5 ЗК України одним із принципів земельного законодавства є забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави [2]. Втім, на відміну від громадян, земельна правосуб'єктність юридичних осіб є суттєво обмежена.

За загальним правилом, юридична особа є суб'єктом земельних правовідносин нарівні із фізичними особами – громадянами України, проте зважаючи на необхідність забезпечення раціонального використання земель, ефективного управління земельними ресурсами, особливу правову охорону земель в Україні та особливості юридичних осіб, як суб'єктів права, у всій їхній різноманітності видів та типів - юридичні особи у сфері земельних відносин мають ряд обмежень пов'язаних насамперед із правом власності на землю та похідними правами.

Відтак, у статті 14 Конституція України декларує право власності на землю юридичних осіб та передбачає деталізацію правового регулювання даного питання у спеціальному законі: «Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [3].

В. Носік зазначає, що оскільки за Конституцією України право власності на землю набувається виключно до закону, то з формально-правової точки зору в законі перелік підстав виникнення для громадян, юридичних осіб і держави права власності на земельні ділянки має бути вичерпним. Тому на сьогодні існує гостра потреба в чіткому законодавчому визначенні вичерпного переліку не тільки підстав, а й умов, за яких юридичні особи можуть ставати власниками земельних ділянок [4, с. 363].

Відповідно до ч. 1 статті 82 ЗК України юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності за такими підставами: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу, прийняття спадщини, виникнення інших підстав, передбачених законом [2].

З 1 січня 2024 року юридичні особи набули право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, хоча дію мораторію на території України було скасовано ще у 2021 році. Мораторій на заборону продажу земель сіль-

ськогогосподарського призначення в Україні тривав двадцять років, вперше він був запроваджений в 2001 році. Передбачалося, що це буде тимчасовий акт, який дозволить підготувати відповідну законодавчу базу для формування повноцінного ринку земель. Натомість, Верховна Рада України кілька разів продовжувала термін дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

З моменту запровадження і аж до 2024 року заборонялося здійснювати купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв). Винятком із цієї заборони був перехід до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передача земельних ділянок у спадщину, обмін (міна) відповідно до частини другої статті 37-1 ЗК України.

На сьогодні, існує обмеження щодо площі земель, які можуть перебувати у приватній власності юридичних осіб. Так, загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів [2, ст. 130].

Як слушно зазначають науковці, наявність у законодавстві вказаних обмежень є доцільним в умовах проведення земельної реформи. Ці обмеження спрямовані на забезпечення соціальної справедливості в розподілі й перерозподілі земель в інтересах теперішнього і прийдешніх поколінь, а також на запобігання спекуляції землею, оскільки суб'єкти, які не мають наміру безпосередньо працювати на ній, бажають лише дешево скупити її й володіти нею для наступної реалізації земельних ділянок з метою одержання прибутку або ж певного зиску від здачі їх в оренду іншим особам [5, с. 249].

Варто зауважити, що чинне земельне законодавство України розмежовує і диференціює правовий статус юридичних осіб, що засновані громадянами України і юридичними особами України та іноземних юридичних осіб. На відміну від громадян та юридичних осіб України, щодо яких практично відсутні обмеження стосовно складу земель за цільовим призначенням, які можуть перебувати у їх власності, земельні права іноземних суб'єктів є суттєво обмеженими. Крім того, земельне законодавство не диференціює таких суб'єктів на: іноземні підприємства та підприємства з іноземними інвестиціями, а об'єднує усіх в спільну групу з однаковими умовами земельної правосуб'єктності.

Законодавством встановлено імперативні заборони щодо набуття права власності юридичними особами на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Відтак, іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено 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. Дана норма втрачає чинність за умови та з дня схвалення такого рішення на референдумі [2, ст. 130].

Безумовну заборону щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, навіть у випадку прийняття на референдумі рішення передбачено для юридичних осіб перелік яких визначено п. 5. ч. 1. Ст. 130 ЗК України.

Водночас іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки виключно несільськогосподарського призначення лише у двох випадках: 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; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Доречним буде зауважити, що такий законодавчий підхід з боку деяких науковців піддається критиці. На думку, Погрібного О. О. та В. І. Семчика чинний земельний закон взагалі виключає можливість набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права [6, с. 118; 7, с. 389]. Подібну позицію висловлює і Мірошниченко у своїх наукових доробках [8, с. 223].

Певні особливості передбачені і щодо порядку продажу юридичним особам земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад та держави. Так, відповідно до ч. 3 ст. 129 ЗК України продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, допускається за умови реєстрації юридичною особою, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства іноземної держави, постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад таким юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України (ч. 2 ст. 129 ЗК України), а земельних ділянок, що перебувають у власності держави, здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України [2].

Одним із способів набуття права власності на землю є приватизація. У літературі приватизацію земель визначають як сукупність здійснюваних суб'єктами приватизації дій та заходів, спрямованих на трансформацію форми власності земель, при якій відбувається перехід земельних ділянок з публічної (суспільної) власності, суб'єктами якої є держава та територіальні громади, у приватну власність фізичних та юридичних осіб [9, с. 54].

Відповідно до ч. 3 ст. 116 Земельного кодексу України безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі: а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації [2, ст. 116].

Дана норма дозволяє громадянам придбати земельні ділянки в особисту власність. Однак ця можливість не була розширена на юридичні особи, такі як підприємства, організації та інші юридичні утворення.

Аналогічно з набуттям права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Стаття 119 ЗК України передбачає можливість отримання земельних ділянок у власність на підставі набувальної давності лише щодо громадян. Однотипну правову позицію висловив Верховний Суд у постанові від 30.09.2020 року по справі №522/1513/18, де зазначив, що спеціальним законом, який встановлює порядок передачі земельних ділянок у власність та користування є Земельний кодекс України, стаття 119 ЗК України якого передбачає можливість отримання земельних ділянок у власність на підставі набувальної давності лише щодо громадян [10].

Головна причина обмеження безоплатної приватизації землі для юридичних осіб полягає в тому, що законодавство було спрямоване на стимулювання розподілу земельних ресурсів серед громадян та розвитку сільського господарства. Юридичні особи, натомість, мають можливості придбати земельні ділянки на комерційних умовах або взяти їх в оренду для ведення своєї діяльності. Ця політика також спрямована на забезпечення сталого використання землі та запобігання її неконтрольованому розпорядженню. Безоплатна приватизація може призвести до неефективного використання земельних ресурсів і не врахує потреби громади та держави в керуванні цією важливою природною ресурсною базою.

Питання розгляду земельної правосуб'єктності юридичних осіб включає в себе, крім права власності на землю і інші титульні права. Чинне земельне законодавство не передбачає обмежень щодо передачі земель в користування за договором оренди, емфітевзису чи суперфіцію. Проте, коли мова йде стосовно права постійного користування землею, то ст. 92 ЗК України визначає вичерпний перелік суб'єктів наділених даним правом. Серед юридичних осіб приватної форми власності правом постійного користування наділені навчальні заклади, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі та релігійні організації України.

Зміна земельного законодавства і відповідно суб'єктного складу постійних користувачів землею, згідно попередніх Земельних кодексів 1970 та 1990 років, дає можливість зробити висновок, що на сьогодні можна сформулювати і додатковий суб'єктний склад постійних користувачів. Так, у березні 1992 року Верховна Рада України затвердила нову редакцію Земельного кодексу УРСР від 18.02.1990 року [11], у якій передбачалося надання права постійного користування громадянам України земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства із земель державної власності. Таке право посвідчувалося державними актами, які видавалися й водночас реєструвалися сільськими, селищними, міськими та районними радами народних депутатів після відведення у встановленому розмірі земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно Постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц [12] право постійного користування земельною ділянкою, набуто у встановленому порядку до 1 січня 2002 року, не втрачається внаслідок його не переоформлення користувачем, який за ЗК України від 25 жовтня 2001 року не є суб'єктом такого права, але у випадку реєстрації селянського (фермерського) господарства чи фермерського господарства з 2003 року, право постійного користування переходить до юридичної особи.

Також, згідно Земельного кодексу 1970 року підприємствам, установам, організаціям надавались земельні ділянки для колективного садівництва на праві постійного користування. Така ж норма передбачена і у кодексі 1990 року, де у ст. 23 зазначено, що право постійного користування посвідчується державним актом, який видавався та реєструвався сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів. Із прийняттям нині чинного ЗК України садівницькі товариства не виступають суб'єктами права постійного користування земельними ділянками, проте внесені зміни до Земельного кодексу не обмежують та не скасовують нині чинне право постійного користування набуте в установленому законодавством порядку до 01. 01. 2002 року і аж до моменту його переоформлення [13]. Тому і садівницькі товариства, які мають статус юридичних осіб приватного права та фермерські господарства виступають суб'єктами права постійного користування земельними ділянками.

Висновки. Таким чином, юридичні особи безумовно є важливими суб'єктами земельних правовідносин, поряд із фізичними особами – громадянами України. Проте певні особливості та обмеження передбачені стосовно порядку та підстав набуття прав на землю юридичними особами, створеними та зареєстрованими відповідно до законодавства іноземної держави, окремих об'єктів права власності на землю та способів набуття у власність землі, що виправдовується з мотивів спрямованості українського законодавства на забезпечення раціонального використання земель, ефективного управління земельними ресурсами, особливу правову охорону земель в Україні та особливості юридичних осіб, як суб'єктів права, у всій їхній різноманітності видів та типів.

Література

1. Відомості з Державної служби статистики України: кількість зареєстрованих юридичних осіб в Україні станом на 01.04.2024 р. URL: https://ukrstat.gov.ua/edrpoj/ukr/EDRPU_2024/kved/kved_1024_ue.xls
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Голос України*. 2001. 10 листопада (№217). С. 10–22.
3. Конституція України: офіційний текст. Київ: КМ, 2013. 96 с.
4. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
5. Дзера О. В., Кузнецова Н. С. Право власності в Україні: Навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2000. 816 с.
6. Погрібний О. О. Земельне право України : підручник 2-ге вид., перероб. і доп. Київ : Істина, 2009. 600 с.
7. Семчик В. І. Земельне право України. Академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
8. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України : 3-тє видання, змінене і доповнене. Київ : Алерта, 2011. 516 с.
9. Корнеєв Ю. В. Приватизація земельних ділянок в Україні. *Юридичний вісник*. 2008. № 1(6). С. 53–58.
10. Постанова Верховного суду у складі Касаційного адміністративного суду від 30 вересня 2020 року по справі № 522/1513/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91919404>
11. Земельний кодекс України : Закон УРСР від 18. 12. 1990 року № 561-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/561-12> (втратив чинність)
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/989/18 (2), (3). Особливості розгляду та вирішення господарськими судами спорів з приводу постійного користування землею. 2003 рік. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Pravo_kor_zeml.pdf

13. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народно-депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22. 09. 2005 року у справі № 1-17/2005 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>

Анотація

Сокол М. В., Балабаш С. В. Юридичні особи як суб'єкти приватної власності на земельні ділянки. – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню правового статусу юридичних осіб у сфері земельних відносин, з'ясуванню специфіки їхньої земельної правосуб'єктності. Авторами аналізуються особливості юридичної особи, як суб'єкта земельних відносин, в тому числі і специфіку земельної правосуб'єктності сільськогосподарських виробників та товаровиробників.

Проведено порівняльний аналіз комплексу прав та обов'язків юридичних осіб, які засновані громадянами України і юридичними особами України та іноземних юридичних осіб. На відміну від громадян та юридичних осіб України, щодо яких практично відсутні обмеження стосовно складу земель за цільовим призначенням, які можуть перебувати у їх власності, земельні права іноземних суб'єктів є суттєво обмеженими. Крім того, доведено, що земельне законодавство не диференціює таких суб'єктів на: іноземні підприємства та підприємства з іноземними інвестиціями, а об'єднує усіх в спільну групу з однаковими умовами земельної правосуб'єктності.

Визначено перелік імперативних заборон щодо набуття права власності юридичними особами на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також наведено особливості порядку продажу юридичним особам земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад та держави.

На підставі аналізу нормативно правових актів та судової практики, сформульовано висновок, чинне земельне законодавство не передбачає обмежень щодо передачі земель в користування за договором оренди, емфітевзису чи суперфіцію, проте існує законодавчо визначений перелік юридичних осіб приватного права, які можуть мати земельні ділянки на праві постійного користування. До них відносяться: навчальні заклади, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, оператор газотранспортної системи, оператор газосховища, оператор системи передачі та релігійні організації України. Крім того, з врахуванням норм Земельних кодексів попередніх років та наявних судових прецедентів до такого кола також варто віднести садівницькі товариства, які мають статус юридичних осіб приватного права та фермерські господарства.

Ключові слова: земельне право, земельна правосуб'єктність, право власності на землю, право постійного користування земельною ділянкою, суб'єкти земельних правовідносин.

Summary

Sokol M. V., Balabash S. V. Legal entities as subjects of private ownership of land plots. – Article.

The article is devoted to the study of the legal status of legal entities in the field of land relations, clarification of the specifics of their land legal personality. The authors analyze the peculiarities of a legal entity as a subject of land relations, including the specifics of land legal personality of agricultural producers.

The author makes a comparative analysis of the set of rights and obligations of legal entities established by Ukrainian citizens and legal entities of Ukraine and foreign legal entities. Unlike citizens and legal entities of Ukraine, which have virtually no restrictions on the composition of land by designated purpose that may be owned by them, the land rights of foreign entities are significantly limited. In addition, it is proved that land legislation does not differentiate such entities into foreign enterprises and enterprises with foreign investments, but unites them all into a common group with the same conditions of land legal personality.

The author defines the list of mandatory prohibitions on acquisition of ownership of agricultural land by legal entities, and also provides the peculiarities of the procedure for sale of land plots owned by territorial communities and the State to legal entities.

Based on the analysis of regulatory legal acts and case law, the author concludes that the current land legislation does not provide for restrictions on the transfer of land for use under a lease, emphyteusis or superficies agreement, but there is a legally defined list of legal entities under private law that may have land plots on the right of permanent use. These include: educational institutions, condominium associations, gas transmission system operators, gas storage operators, transmission system operators, and religious organizations of Ukraine. In addition, taking into account the provisions of the Land Codes of previous years and existing court precedents, this circle should also include gardening associations that have the status of legal entities under private law and farms.

Key words: land law, land legal personality, land ownership, right of permanent use of a land plot, subjects of land legal relations.