

ВЛАСНІСТЬ ІНОЗЕМНИХ ГРОМАДЯН ТА ІНОЗЕМНИХ ДЕРЖАВ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Розкрито принципи відносин власності, державного регулювання відносин щодо володіння, користування і розпорядження власністю та умови набуття права власності на земельну ділянку іноземними громадянами й іноземними державами.

This paper deals with the principles of property relations, state control of relations as concerns ownership, use and disposal of property and conditions to obtain a property right to land by foreign citizens and foreign countries.

У кожній державі одним із центральних правових інститутів є інститут права власності. Регламентація відносин власності визначає характер регулювання інших інститутів цивільного права, в тому числі інститутів, пов'язаних з договорами про іноземні інвестиції. Це, зокрема, Хартія економічних прав і обов'язків держав, прийнята Генеральною Асамблеєю ООН в 1974 р., Конвенція „Про захист іноземної власності“, схвалена Радою Організації економічного співробітництва і розвитку 12 жовтня 1967 р. Норми, що регламентують відносини власності містяться у міжнародних актах. Значну питому вагу серед договорів про іноземні інвестиції мають двосторонні угоди про сприяння і взаємний захист інвестицій. Україна уклала такі угоди з Великобританією, Вірменією, В'єтнамом, Ізраїлем, Казахстаном, Киргизстаном, КНР, Литвою, Монголією, Польщею, США, Францією, ФРН, Чехією та іншими державами.

Питання власності регулюються й іншими міжнародними договорами. Так, 11 серпня 1994 р. підписано Угоду між Урядом України і Урядом Республіки Молдова про взаємне визнання прав та регулювання відносин власності. Постановою Кабінету Міністрів України від 15 березня 1999 р. „Про підписання Протоколу між Кабінетом Міністрів України і Урядом Республіки Молдова про взаємне визнання прав та регулювання відносин власності від 11 серпня 1994 року“; схвалено зміни до Угоди від 11 серпня 1994 р.

Відносини власності регулюються також консульськими конвенціями. Відповідно до Конвенції ООН з морського права визнається повний імунітет у відкритому морі суден, які перебувають лише на некомерційній державній службі (ст. 96). Відносини, пов'язані з власністю, регулюються й іншими договорами.

Серед численних нормативно-правових актів в Україні щодо питань власності найважливішими є Конституція України, Закон України „Про власність” від 7 лютого 1991 р. та Цивільний кодекс України (Книга третя і четверта).

За законодавством України *право власності* — це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження майном (ст. 2 Закону „Про власність”, та книга третя ст. 316, Цивільного кодексу України). Здійснювати відносини щодо володіння, користування та розпорядження власністю, залежно від її форм, можуть не лише народ України, фізичні особи, юридичні особи України та держава Україна, а й *інші держави, їхні юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні організації, громадяни іноземних держав та особи без громадянства*. Майно може належати на правах спільної (часткової або сумісної) власності цих суб'єктів права. Законодавством України допускається об'єднання майна, що є власністю громадян, юридичних осіб або держави і створення на цих засадах *змішаних форм власності*, в т. ч. власності спільних підприємств за участю громадян та юридичних осіб інших держав (ст. 3 Закону України „Про власність”). Тому такі *спільні підприємства* можуть мати на території України у власності майно, необхідне для здійснення діяльності, визначеної установчими документами, якщо інше не передбачено законодавчими актами України.

Міжнародні організації та юридичні особи іноземних держав можуть мати на території України у власності будинки, споруди, інше майно соціально-культурного та виробничого призначення. Це положення відбито і в численних міжнародних договорах про торговельні відносини, науково-технічну співпрацю тощо. Так, згідно з п. 3 ст. 5 Угоди про торговельні відносини між Україною та США від 6 травня 1992 р., кожна з держав дозволить комерційним представництвам іншої держави ввозити на свою територію і використовувати відповідно до звичайної комерційної практики конторське та інше обладнання (друкарські машинки, фотокопіювальні апарати, комп'ютери й телефакси) для здійснення їх діяльності.

Іноземні держави можуть мати на території України у власності майно, необхідне для здійснення дипломатичних, консульських та інших міжнародних відносин у випадку й порядку, встановленому міжнародними договорами та законодавчими актами України. Відповідно до договорів за участю України на її території можуть розміщуватися й використовуватися об'єкти власності іноземних держав.

Правовий режим майна, що є об'єктом права власності *інших держав, юридичних осіб, спільних підприємств і міжнародних організа-*

цій, визначається законодавчими актами України, якщо інше не встановлено міжнародними договорами. Окремі майнові об'єкти можуть бути спільними для кількох держав. Йдеться, зокрема, про природні об'єкти. Режим використання спільних природних об'єктів, розташованих на території України та суміжних держав, визначається міжнародними договорами, ратифікованими Україною.

У серпні 1998 р. в Галаці (Румунія) ухвалено Угоду про формування євروهіоґону „Нижній Дунай”. До нього увійшли: від української сторони — Одеська область, від молдавської — райони Кагул, Кантемир, Вулканешти, від румунської — повіти Браїла, Галац і Тульча. Відповідно до національного законодавства та міжнародних договорів сторони зобов'язувалися підтримувати місцеві ініціативи, зокрема стосовно екології, захисту довкілля. У Румунії схвально сприйняли Указ Президента України про створення Дунайського біосферного заповідника.

Стосовно громадян іноземних держав та осіб без громадянства Законом України „Про власність” встановлено, що вони користуються правами і несуть обов'язки стосовно належного їм на території України майна нарівні з громадянами України, якщо інше не передбачено законодавством нашої держави (ч. 2 ст. 11). Тобто на іноземців у питаннях права власності поширюється національний режим. Зазначене впливає з вимог Закону України „Про власність”, де окремим положенням підкреслюється, що суб'єктами права на приватну власність, окрім громадян України, можуть бути також іноземні громадяни та особи без громадянства (ст. 11), у Законі України „Про правовий статус іноземців” також зазначається, що іноземці можуть відповідно до законодавства України мати у власності будь-яке майно, успадковувати й заповідати його, зокрема іноземці мають право власності на житло відповідно до законодавства України (ст. 12, 13).

Набувати право власності на майно іноземці могли через приватизацію. Наприклад, до 1999 р. в Україні діяв Указ Президента „Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” у редакції від 2 червня 1995 р., ст. 2 якого надавала право на приватизацію об'єктів незавершеного будівництва іноземним громадянам та особам без громадянства. Проте відповідно до ст. 15 Закону України „Про приватизацію державного майна” (у редакції від 19 лютого 1997 р.) іноземці не мають права отримати частку державного майна за приватизаційні папери. Водночас Державна програма приватизації на 1999 р., затверджена Указом Президента України від 30 грудня 1998 р., передбачала приватизацію окремих об'єктів із залученням іноземних інвестицій за міжнародними договорами України. Приватизацію таких підприємств запропоновано здійснювати шляхом продажу пакетів акцій підприємств відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України „Про порядок продажу пакетів акцій підприємств, приватизація яких здійснюється із залученням іноземних інвестицій за міжнародними договорами України”, яку запропоновано розробити Фонду державного майна. Державній комісії з цінних паперів та фондового

ринку, Антимонопольному комітету, Міністерству юстиції та Мінекономіки України.

Окремі об'єкти в Україні не можуть належати на праві власності іноземним громадянам та особам без громадянства. Це впливає зі змісту законодавства України чи безпосередньо встановлюється його нормами. Так, ст. 9 Закону України „Про власність” зазначає, що виключно народові України на праві власності належать: земля, її надбра, повітряний та водний простір, інші природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони. У цьому ж Законі вказано, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються (ч. 3 ст. 11). Інші нормативні акти також містять ці положення, наприклад, ст. 6 Земельного кодексу України. Закон України „Про режим іноземного інвестування” від 19 березня 1996 р., дозволяючи іноземним інвесторам придбання прямо не забороненого законами України нерухомого чи рухомого майна, в т. ч. будинків, квартир, приміщень, обладнання, транспортних засобів та інших об'єктів власності способом прямого одержання майна та майнових комплексів або у формі акцій, облігацій та інших цінних паперів, вилучає з цього переліку земельні ділянки (п. 3 ст. 4).

Проте окремими підзаконними актами, зокрема Указом Президента України „Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню” від 29 грудня 1993 р. допускалося, що іноземні громадяни та особи без громадянства мають право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок. Інший акт — Указ Президента України „Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва” від 14 жовтня 1993 р. (втратив чинність на підставі Указу Президента № 591/99 від 28 травня 1999 р.) також передбачав можливість приватизації земельних ділянок іноземними громадянами та особами без громадянства. Норми цих актів суперечили, а діючі сьогодні суперечать законодавству України, зокрема Указу Президента України „Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. Згідно з його нормами покупцями земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, в т. ч. об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України, можуть бути тільки громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності чи юридичні особи України, але Земельним кодексом України ст. 81 встановлено, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві приватної власності.

Відповідно до Закону України „Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 р. орендарями землі в Україні, тобто суб'єктами строкового,

платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною для здійснення підприємницької та іншої діяльності, можуть бути міжнародні об'єднання та організації, іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства. Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, вказаним Законом України „Про оренду землі” та іншими законами України за договором оренди землі. Строк дії цього договору не повинен перевищувати п'ятдесяти років. Його істотні умови визначені в Законі „Про оренду землі”. У зазначених нормативно-правових актах врегульовані питання, пов'язані з порядком та умовами укладення й дії договору оренди, орендної плати, права та обов'язки орендодавців та орендарів, захист їхніх прав. Договори про оренду землі реєструються відповідно до Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 25 грудня 1998 р.

Користування землею іноземним суб'єктам дозволяється в більшості країн СНД (Азербайджан, Киргизстан, Узбекистан, Україна та ін.). Водночас законодавство Естонії передбачає можливість володіння землею іноземними суб'єктами права.

Відповідно до Кодексу України „Про надра” *не передаються у власність іноземним суб'єктам права й надра України. Проте вони можуть надаватися у постійне чи тимчасове користування з певною метою, наприклад, для геологічного вивчення, в т. ч. для дослідно-промислового розроблення родовищ корисних копалин загальнодержавного значення; видобування корисних копалин тощо.*

Згідно зі ст. 68 Кодексу України „Про надра” від 8 червня 1998 р. Кабінет Міністрів України затвердив Положення про порядок організації та проведення міжнародних конкурсів (тендерів) на укладання контрактів щодо користування надрами. Іноземним юридичним та фізичним особам надра в користування надаються на *конкурсній* основі на підставі *угод (контрактів)* з урахуванням вимог законодавства про зовнішньоекономічну діяльність, Кодексу України „Про надра”, інших актів законодавства. Правовою підставою користування надрами є ліцензія, видана на підставі контракту. У Положенні вказано, що об'єктами тендерів на укладання контрактів щодо користування надрами можуть бути, по-перше, окремі ділянки надр, у т. ч. континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони України; по-друге, конкретні родовища, окремі їх поклади або частини родовища корисних копалин; по-третє, техногенні родовища корисних копалин; по-четверте, об'єкти будівництва та експлуатації підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, у т.ч. споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин та відходів виробництва, скидання стічних вод.

У користування можуть надаватися окремі ділянки надр, у т.ч. континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони України, родовища корисних копалин або їх частини як загальнодерж-

жавного, так і місцевого значення, зокрема й техногенні родовища. Порядок надання частини надр користувачам на території України визначається Положенням про порядок надання гірничих відводів, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 27 січня 1995 р.

Загалом питання, пов'язані з наданням природних ресурсів у користування, є компетенцією *приймаючої сторони*. Це впливає з Резолюції Генеральної Асамблеї ООН від 14 грудня 1962 р. „Про постійний суверенітет над національними природними багатствами”, де закріплено право народів вільно розпоряджатися своїми природними багатствами згідно з національними інтересами. На цих засадах ґрунтується й законодавча практика України, скажімо, Закон України „Про виключну (морську) економічну зону” від 16 травня 1995 р. Оскільки користування природними ресурсами тісно пов'язане з концесіями, то компетенція України як приймаючої сторони визначається й Положенням про Комісію з питань акціонування стратегічно важливих промислових підприємств, затвердженим Указом Президента України від 16 липня 1996 р. Відповідно до його норм зазначена Комісія займається питаннями надання іноземним інвесторам прав на розроблення та освоєння відновлюваних і не відновлюваних природних ресурсів під час укладення в установленому порядку концесійних договорів.

У процесі концесійної діяльності сторони беруть на себе певні зобов'язання. Так, відповідно до Указу Президента України від 4 липня 1998 р. „Про концесію на будівництво та експлуатацію нової автомобільної дороги Львів—Краковець” та Постанови Кабінету Міністрів України „Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 липня 1998 р. № 739” від 12 жовтня 1998 р. концесіонер повинен дотримуватися правил охорони рослинного та тваринного світу, атмосферного повітря у процесі концесійної діяльності.

Українське законодавство встановлює особливий статус для земель сільськогосподарського призначення, наділяючи правом власності на них виключно громадян України. Що ж стосується іноземних громадян та осіб без громадянства, які в той чи інший спосіб таки набули право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, закон вимагає від них позбутися цих ділянок. І тут ми стикаємося з серйозними суперечностями: в Україні діє мораторій на продаж сільськогосподарських земель. 18 листопада 2004 р. Верховна Рада України продовжила його дію до 1 січня 2007 р.

Наприклад, громадянин отримав земельну частку (пай) під час розпаювання як член сільськогосподарського підприємства, але згодом виїхав до Росії і прийняв російське громадянство. Інший громадянин Росії отримав земельну ділянку у спадщину. Протягом кількох останніх років багато жителів України емігрували до інших країн. Відомостей про їхнє громадянство за колишнім місцем проживання немає, а земельні частки (паї) за виданими ними довіреностями перебувають у користуванні сторонніх осіб.

Згідно з частиною 4 ст. 22 Земельного кодексу України, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Іноземні громадяни можуть отримати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у спадок, проте відповідно до частини 4 ст. 81 Земельного кодексу України, землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. Тобто перебування земельної ділянки в іноземного громадянина, який отримав її у спадщину, до року є законним, а після закінчення цього терміну він мусить її позбутися.

Стаття 145 Земельного кодексу України передбачає припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності:

якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, що, за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права;

у випадках, коли земельна ділянка цієї особою протягом встановленого терміну не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Водночас особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може, відповідно до вимог Земельного кодексу України, набути право власності на землю, має право отримати її в оренду.

Слід на законодавчому рівні захистити добросовісних іноземних землевласників, які готові, але не можуть продати належні їм земельні ділянки. Так само потребує правового врегулювання механізм відчуження земельних ділянок громадянами, які втратили громадянство України після набуття права власності на земельні ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України. — К., 1996.
2. Земельний кодекс України. Прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. — К.: Істина, 2004.
3. Про плату за землю: Закон України від 3 липня 1992 р. — К.: Істина, 2004.
4. Заїка Ю. О., Співак В. М. Право власності. Спадкове право. — К.: Наук. думка, 2000.
5. Цивільне право України. — К.: Істина, 2004.
6. Про власність: Закон України від 7 лютого 1991 р.
7. Про надра: Кодекс України від 8 червня 1998 р.
8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.