

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
ЮРИДИЧНИХ ОСІБ: ІСТОРИКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ****LEGAL PRINCIPLES OF PRIVATE PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS
OF LEGAL ENTITIES: HISTORICAL AND LEGAL ASPECT**

**Шульга М.В., д.ю.н., професор,
професор кафедри земельного та аграрного права,
член-кореспондент Національної академії правових наук України
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого**

**Лейба Л.В., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого**

Стаття присвячена історико-правовому аналізу розвитку та становлення набуття і реалізації права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами. З огляду на те, що правова регламентація і запровадження права приватної власності на землю в Україні відбувалась поступово в межах земельно-реформаційних процесів, то ж підстави і механізм набуття та реалізації права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами сформувалися не одразу. Законодавча регламентація у сфері правового регулювання відносин щодо набуття і реалізації права власності на земельні ділянки, у тому числі юридичними особами, тривалий час набувала змін з метою вдосконалення.

В статті зосереджено увагу на особливостях законодавчого забезпечення набуття у приватну власність вітчизняними юридичними особами земельних ділянок несільськогосподарського призначення в рамках історико-правового зрізу.

Акцентується увага на тому, що однією з основних підстав виникнення права приватної власності на земельну ділянку є придбання її юридичною особою у процесі приватизації на оплатних засадах. Водночас зазначається, що приватизація земель несільськогосподарського призначення, запроваджена в перші роки незалежності України та державна земельна політика, яка реалізувалася і реалізується з урахуванням конкретних обставин, не є статичною, це динамічний процес. На підставі аналізу означених процесів відзначено роль указів Президента України у запровадженні приватної власності на земельні ділянки юридичних осіб.

Окрема увага в дослідженні приділена особливостям набуття права власності на земельні ділянки при приватизації об'єктів нерухомості, в тому числі незавершеного будівництва, розташованих на цих ділянках. В статті наголошується, що перелік підстав набуття права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами в сьогоdnішніх умовах може бути розширений. При цьому юридичні особи у приватну власність можуть набувати земельні ділянки не тільки для здійснення ними підприємницької діяльності, але й для інших цілей.

Ключові слова: право на землю, право приватної власності, земельні ділянки, юридичні особи, землі несільськогосподарського призначення, приватизація, земельна реформа.

The article is dedicated to the historical and legal analysis of the development and establishment of the acquisition and realization of the right to private ownership of land plots by legal entities. Given that the legal regulation and introduction of the right to private ownership of land in Ukraine occurred gradually within the framework of land reform processes, the grounds and mechanisms for the acquisition and realization of the right to private ownership of land plots by legal entities were not formed immediately. Legislative regulation in the sphere of legal regulation of relations regarding the acquisition and realization of ownership rights to land plots, including by legal entities, underwent changes for a long time with the aim of improvement.

The article focuses on the peculiarities of legislative support for the acquisition of land plots for non-agricultural purposes by domestic legal entities within the framework of a historical and legal perspective.

It emphasizes that one of the main grounds for the emergence of the right to private ownership of a land plot is its acquisition by a legal entity during the privatization process on a paid basis. At the same time, it is noted that the privatization of non-agricultural land, introduced in the early years of Ukraine's independence, and the state land policy, which has been and continues to be implemented taking into account specific circumstances, is not static; it is a dynamic process. Based on the analysis of these processes, the role of decrees by the President of Ukraine in the introduction of private ownership of land plots by legal entities is highlighted.

Particular attention in the research is given to the peculiarities of acquiring ownership rights to land plots during the privatization of real estate objects, including unfinished construction located on these plots. The article emphasizes that the list of grounds for acquiring the right to private ownership of land plots by legal entities under current conditions can be expanded. Legal entities can acquire land plots in private ownership not only for conducting business activities but also for other purposes.

Key words: land rights, private property rights, land plots, legal entities, non-agricultural land, privatization, land reform.

Постановка проблеми. В системі прав на землю, яка була сформована в результаті проведення земельної реформи в Україні, право власності займає основне місце. Земля в межах території України є об'єктом права власності Українського народу згідно ст. 13 Конституції України. При цьому ст. 14 та 41 Основного закону визначають, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно згідно із законом, власник має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, право приватної власності є непорушним. В основу конституційно-правового регулювання відносин власності на землю в Україні закладено принцип гарантованості права приватної власності.

Питання щодо права власності на землю завжди було і залишається одним з важливих у сфері соціального роз-

витку суспільства, держави. Проблеми правового регулювання відносин власності на землю в Україні неодноразово були предметом наукових розробок і не втрачають своєї актуальності і в сучасних умовах. Означену проблематику досліджували науковці такі як О. Вівчаренко, І. Костяшкін, В. Носік, А. Мірошніченко, Д. Федчишин, М. Шульга та ін. Наукові розробки у зазначеній сфері присвячені здебільшого дослідженню сутності права приватної власності на земельну ділянку, його змісту, підстав набуття та припинення, гарантій його реалізації та способів захисту тощо [1, 2, 3, 4, 5]. Однак земельно-реформаційний процес в Україні суттєво вплинув на розвиток земельних відносин, розширення їх об'єктного та суб'єктного складу. У зв'язку з чим потребують додаткової наукової розвідки питання у сфері набуття та реалізації права приватної власності, у тому числі юридичними особами. Зако-

нодавство у сфері правового регулювання відносин щодо набуття і реалізації права власності на земельні ділянки тривалий час змінювалось та вдосконалювалось. Тому, на наш погляд, дослідження розвитку законодавства у цій царині є вкрай актуальним.

Метою статті є визначення особливостей становлення права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки через призму розвитку законодавства, виявлення проблемних аспектів нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до статті 80 Земельного Кодексу України (далі – ЗКУ) суб'єктами права приватної власності на землю визначені громадяни та юридичні особи. У складі останніх законодавство розрізняє юридичні особи публічного та приватного права. До категорії перших юридичних осіб відносяться державні та комунальні підприємства, установи та організації. Юридичними особами приватного права вважаються підприємства, які створені та функціонують на основі приватної власності на майно. Окрім того закон виокремлює юридичні особи, що засновані громадянами України або юридичними особами України, та іноземні юридичні особи, тобто створені і зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави.

Право власності на землю юридичних осіб унормовано статтею 82 ЗКУ, яка розрізняє вітчизняні та іноземні юридичні особи, закріплює невичерпний перелік підстав набуття у власність земельних ділянок та пов'язує виникнення даного права для здійснення підприємницької діяльності.

Як суб'єкти земельних відносин всі названі юридичні особи з точки зору набуття у приватну власність за законодавством України земельних ділянок мають неоднакову земельну правосуб'єктність. Так, вітчизняні юридичні особи публічного права взагалі не визнаються законом суб'єктами права приватної власності на землю. Вони використовують земельні ділянки на титулі постійного користування або на умовах оренди, а також інших речових правах. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення. У випадку ж отримання ними земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину, вони зобов'язані провести відчуження цих ділянок протягом одного року.

Вітчизняні юридичні особи можуть набувати у приватну власність у встановленому порядку як земельні ділянки сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Проте законодавче забезпечення набуття у приватну власність вітчизняними юридичними особами приватного права земель несільськогосподарського призначення пройшло тривалий шлях, дослідження якого спробуємо здійснити в рамках історико-правового зрізу.

За Земельним кодексом УРСР (1970 р.) [6] в умовах панування виключної державної власності на землю набуття у приватну власність будь-якими суб'єктами не допускалося.

Із набуттям Україною незалежності та запровадженням земельної реформи були здійснені перші законодавчі кроки в напрямку переходу від радянського земельного ладу, в основу якого була покладена виключно державна власність на землю, до нового земельного ладу, який визначався завданнями формування інститутів ринкової економіки з метою приведення їх у відповідність із новими потребами соціально-економічного розвитку країни.

В сучасних умовах становлення та розвитку ринку земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, необхідності правового забезпечення відновлення земель, порушених широкомасштабною агресією російської федерації, виникає потреба узагальнення практики правозастосування та системного аналізу правових явищ, які виникли, сформувався та функціонують у період незалежності України. Йдеться, зокрема, про передачу земель несільськогосподарського призначення недержавним та некомунальним юридич-

ним особам та державну земельну політику, здійснення якої було спрямовано на реалізацію завдань, що випливали із постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» [7]. Це зумовлює необхідність звернення до аналізу історико-правових аспектів законодавства, що регулює земельні відносини, які формуються у процесі набуття права приватної власності вітчизняними юридичними особами.

Серед низки сучасних проблем, які заслуговують на окрему увагу, самостійне місце займає приватизація даних земель, тобто передача земельних ділянок із публічної власності у приватну. Придбання юридичною особою приватного права земельної ділянки у процесі приватизації на оплатних засадах було і залишається однією із основних підстав виникнення права власності. Приватизація земель несільськогосподарського призначення, запроваджена в перші роки незалежності України та державна земельна політика, яка реалізувалася і реалізується з урахуванням конкретних обставин, не залишаються незмінними.

18 грудня 1990 р. Верховна Рада УРСР прийняла Земельний кодекс УРСР (далі – Земельний кодекс УРСР 1990 р.) [8], який був уведений в дію з 15 березня 1991 р. Одночасно з прийняттям ЗК УРСР 1990 р. Верховна рада УРСР ухвалила Постанову «Про земельну реформу» [7], яка відіграла важливу роль у перетворенні земельних відносин. Зокрема, названою постановою всі землі УРСР були оголошені об'єктом земельної реформи, обов'язок щодо проведення якої було покладено на місцеві ради.

Земельний кодекс УРСР (1990 р.), відтворюючи окремі положення союзних Основ законодавства про землю, закріпив низку новел, які фактично відображали певну лібералізацію земельного ладу в Україні. Зокрема, було не лише внесено певні зміни у поділ земельного фонду країни на категорії земель, але й, декларуючи виключність інституту права державної власності на землю, введено нові інститути прав на земельні ділянки. Так, крім права користування згідно із цим кодексом (ст. 18) земельні ділянки могли надаватися громадянам і деяким юридичним особам на праві володіння та на праві оренди, при цьому повноваження щодо розпорядження землями в державі були передані від виконавчих комітетів місцевих рад самим місцевим радам. Так, обласні ради мали право надавати земельні ділянки із земель усіх категорій за межами населених пунктів для будівництва шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних та зрошувальних каналів та інших лінійних споруд, а також у всіх інших випадках, крім випадків, коли повноваження щодо надання земель належали до компетенції інших органів влади.

Землі несільськогосподарського призначення згідно зі ст. 67 Земельного кодексу УРСР 1990 р. надавалися громадянам України у довічне успадковане володіння для будівництва індивідуальних житлових будинків, господарських будівель, гаражів і дач. Житловим, житлово-будівельним, гаражно-будівельним і дачно-будівельним кооперативам земельні ділянки за рішенням місцевих рад надавалися у постійне користування. Розміри таких земельних ділянок встановлювалися відповідно до законодавчих норм і проектно-технічної документації (ст. 66).

Земельні ділянки за рахунок земель промисловості надавалися у користування юридичним особам для розміщення і експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративних будинків та інших споруд. Аналогічним чином за рахунок земель транспорту, зв'язку та іншого призначення надавалися у користування земельні ділянки підприємствам і організаціям залізничного, автомобільного, морського, внутрішнього водного, повітряного й трубопровідного транспорту, а також підприємствам і організаціям, що здійснювали експлуатацію ліній електропередачі та зв'язку.

Взагалі ж, як підкреслюється в юридичній літературі, Земельний кодекс УРСР (1990 р.) обслуговував потреби

не ринкової, а командно-адміністративної економіки [9, с. 31]. Характерними і визначальними його рисами виступали: а) виключність права державної власності на землю; б) вилучення земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення із цивільного обігу; в) заборона будь-яких цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Концепція плюралізму форм права власності на землю як теоретична підвалина земельно-правового регулювання була закріплена не чинним уже сьогодні Законом України від 30 січня 1992 року «Про форми власності на землю» [10]. Вона була спрямована на демонополізацію земельної власності та запровадження на законодавчому рівні інституту права приватної власності на землю. Даним законом було запроваджено поряд з державною – колективну і приватну форму власності на землю.

Законодавче втілення цієї концепції нерозривно пов'язано із прийняттям нової редакції Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року. Його особливість полягала в тому, що «за своїм змістом цей Кодекс являв собою досить еkleктичне поєднання принципово різних методів правового регулювання земельних відносин» [9, с. 31].

До основних положень цієї концепції відносились: а) демонополізація земельної власності; б) закріплення на законодавчому рівні інституту права приватної власності на землю.

Запровадження в законодавство та успішна реалізація цього інституту зумовлює необхідність формування такої правової системи, яка б надійно гарантувала набуття, реалізацію та захист прав приватних власників земельних ділянок, в тому числі несільськогосподарського призначення.

Суб'єктами права колективної власності Земельний кодекс України 1992 р. визнавав такі юридичні особи: колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи і сільськогосподарські акціонерні товариства. У приватній власності громадян України могли перебувати переважно землі сільськогосподарського призначення.

Приватна власність на земельні ділянки юридичних осіб приватного права запроваджувалась на підставі указів Президента України, проте деякі з них уже втратили свою чинність. Так, Указ Президента України від 14 жовтня 1993 року «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» [11] встановлював порядок проведення приватизації об'єктів незавершеного будівництва та земельних ділянок, відведених для будівництва цих об'єктів. Приватизації підлягали об'єкти незавершеного будівництва, тривалість будівництва яких перевищувала нормативну більш як у два рази або рівень будівельної готовності яких становив менше 50 відсотків, та законсервовані будови. Об'єктом незавершеного будівництва з вищим рівнем будівельної готовності могли приватизуватися в порядку передбаченому цим указом, за умови відсутності джерел їх фінансування і за наявності згоди органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном. Одночасно з приватизацією об'єктів незавершеного будівництва приватизувалися земельні ділянки, відведені в установленому порядку для будівництва цих об'єктів.

Правом на приватизацію об'єктів незавершеного будівництва були наділені в тому числі юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких була відсутня частка державної власності, а також іноземні юридичні особи.

Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва приймали Фонд державного майна України, органи приватизації АР Крим та адміністративно-територіальних одиниць за участю Державного комітету України по земельних ресурсах або його органів на місцях. Це рішення виступало одночасно рішенням про приватизацію земельної ділянки, яка відведена для такого будівництва.

Указом Президента України від 29 грудня 1993 року «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізу-

ють паливно-мастильні матеріали виключно населенню» [12] закріплений механізм стимулювання діяльності щодо забезпечення населення паливно-мастильними матеріалами. Одночасно з приватизацією автозаправних станцій приватизувалися земельні ділянки, на яких вони знаходилися. У складі суб'єктів, що мали право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок, Указ називає в тому числі юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності, тобто юридичні особи приватного права, та юридичні особи іноземних держав.

Рішення про приватизацію таких об'єктів приймав Фонд державного майна України, його регіональні відділення чи представництва за участю державного комітету України по земельних ресурсах, його органів на місцях. Останні органи визначали і вартість земельної ділянки на підставі експертної оцінки. Приватизація автозаправних станцій та земельних ділянок здійснювалася шляхом їх продажу на аукціоні.

Започаткування набуття права приватної власності недержавними та некомунальними підприємствами мало відбуватися на підставі Указу Президента України від 12 липня 1995 року «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» [13] (втратив чинність). Цей указ мав за мету не тільки прискорення ринкових реформ в Україні, стимулювання ефективного землекористування та підприємницької діяльності, а, що важливо, заохочення інвестицій у реалізацію програм соціально-економічного розвитку. Зміст цього нормативного акту зводився до того, що він окреслював коло суб'єктів, які мали право на таку цільову приватизацію, включаючи до його складу юридичні особи України, у статутному фонді яких була відсутня будь-яка частка майна, що перебувала у загальнодержавній власності. Заборона приватизацію земельних ділянок, що перебували у загальнодержавній власності, зазначені в частині четвертій статті 4 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року; визначав уповноважені органи, які повинні здійснювати приватизацію земельних ділянок шляхом їх продажу у приватну власність та встановлював саму процедуру приватизації і передбачав, що кошти, одержані від продажу земельних ділянок, використовуються для реалізації програм соціально-економічного розвитку.

Реалізуючи право на видання указів щодо врегулювання економічних відносин, які не унормовані законами України, Президентом України відповідно до пункту XV «Перехідних положень» був виданий указ від 19 січня 1999 року «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» [14] (втратив чинність). Цим указом було врегульовано відносини щодо приватизації земель несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для потреб підприємницької діяльності. Зокрема, відповідно до цього указу було визначено, що об'єктами купівлі-продажу виступають земельні ділянки, на яких знаходилися об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані, тобто відчужені відповідно до законодавства України.

Даний нормативно-правовий акт встановлював, що продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення виступали: а) щодо земель комунальної власності – сільські, селищні, міські ради або уповноважені ними органи; б) щодо земель державної власності – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим. При цьому рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої влади мали приймати за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

До складу набувачів земельних ділянок несільськогосподарського призначення за цим указом входили в тому числі юридичні особи України. При цьому такі особи мали право набувати відповідні земельні ділянки лише у випадках, коли їм належали на праві власності об'єкти

нерухомого майна, що розташовані на таких земельних ділянках. Окрім того, обов'язковою умовою продажу таких земельних ділянок названим особам було щорічне визначення їх переліку, який мав затверджуватися радами або уповноваженими органами, місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів АР Крим. Згідно із указом вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення визначалася органами Державного комітету України по земельних ресурсах на підставі експертної грошової оцінки.

Насамкінець Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14 вересня 2000 року № 1953-ІІ [15] створював законодавчі підстави для приватизації об'єктів незавершеного будівництва як об'єктів, які не були введені в експлуатацію та не набули ознак нерухомого майна, а також законсервовані об'єкти, що перебувають у державній власності. Відчуження об'єктів комунальної власності також регулювалося положеннями цього закону.

Оскільки об'єкти незавершеного будівництва відносяться до таких об'єктів, які не введені в експлуатацію, тобто не відносяться до об'єктів нерухомого майна, їх приватизація оформлювалася як передача у власність земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва. У цьому випадку передача проводилася за результатами земельно-аукціону.

Прийняття Земельного кодексу України [16] у 2001 році унормувало відносини права власності на земельні ділянки юридичних осіб передовсім приватного права. Так, стаття 82 ЗКУ закріплює це право вітчизняних та іноземних юридичних осіб та визначає перелік підстав виникнення даного права юридичних осіб, у тому числі і несільськогосподарських вітчизняних юридичних осіб приватного права.

Отже, ЗКУ вперше закріплює право приватної власності на земельні ділянки юридичних осіб. В наукових джерелах представники земельно-правової доктрини, коментуючи положення наведеної норми, підкреслюють, що особливістю набуття у власність юридичними особами є те, що відповідні земельні ділянки передаються цим суб'єктам тільки для здійснення підприємницької діяльності, тобто для здійснення безпосередньої самостійної, систематичної, на власний ризик діяльності по виробництву продукції, використанню робіт, наданню послуг з метою отримання прибутку за використання земельної ділянки. Окрім того зазначається, що юридичні особи можуть набувати у приватну власність від свого імені, вирішувати це питання самостійно в установленому статутом порядку та використовувати набуті земельні ділянки для здійснення завдань, передбачених їхніми статутами [17].

Учені Н. В. Ільків та Гасцька-Колотило Я. З. зазначають, що передбачені статтею 82 ЗКУ підстави виникнення права приватної власності застосовуються у повному обсязі тільки до юридичних осіб, які засновані громадянами України або юридичними особами України. Особливістю набуття земельних ділянок юридичними особами виступає те, що земельні ділянки надаються їм у власність тільки для здійснення підприємницької діяльності [18].

Свого часу В. І. Семчиком було висловлено думку про те, що вітчизняні юридичні особи у земельних відносинах користуються тими самими правами та обов'язками, що й громадяни України. Як і громадяни, юридичні особи можуть набувати права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод, шляхом прийняття спадщини та інше. Автор зазначає, що як і громадяни України, юридичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки для здійснення завдань, передбачених їх статутом. На його переконання, це правило стосується і юридичних осіб України, засновниками або учасниками яких є юридичні особи або громадяни іноземних держав [19].

Водночас І. І. Каракаш підкреслює, що підстави придбання земельних ділянок вітчизняними юридичними особами на праві приватної власності не збігається з під-

ставами придбання права власності на землю громадянами. Для юридичних осіб не передбачається, наприклад, безоплатна передача земель державної або комунальної власності. Такі земельні ділянки відповідно до рішень відповідних органів вони можуть придбати у власність за плату. Водночас автор наголошує, що хоча приватизація земельних ділянок, які раніше були надані юридичним особам у постійне користування, не передбачена як підстава придбання ними права приватної власності на землю, вона фактично може застосовуватися. Окрім того автор звертає увагу на те, що обмеження щодо розмірів і строків придбання юридичними особами права приватної власності на сільськогосподарські землі не поширюється на інші категорії земельних ресурсів, що можуть бути придбані юридичними особами [20].

В науково-юридичних джерелах сформульовано думку про те, що принцип підприємницької діяльності законодавець також застосовував і до іноземних юридичних осіб, наділивши їх правом набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомості та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні. Висловлюється думка, що набуття іноземними юридичними особами права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, у разі придбання об'єктів нерухомого майна, то таке застереження відсутнє [21].

Заслуговує на підтримку висновок А. М. Мірошниченка та Р. І. Марусенка, які вважають, що юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки не лише для ведення підприємницької діяльності, а й для інших потреб. Окрім того вони слушно стверджують, що в сучасних умовах не тільки юридичні особи приватного права, а й державні та комунальні підприємства (юридичні особи публічного права) можуть набувати земельні ділянки у власність [22].

Безпосереднє відношення до тематики, яка досліджується, має Закон України від 20 вересня 2019 року № 132-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» [23], яким у ЗКУ введено право довірчої власності на землю.

Необхідність прийняття цього закону була зумовлена тим, що Україна в багатьох аспектах має недосконале правове регулювання, яке створює несприятливий бізнес клімат. Це означає, що вітчизняні підприємства виявились практично відрізненими від кредитних ресурсів банківської системи. Як випливає із назви цього закону, стимулювання інвестиційної діяльності здійснюється і в сфері земельних відносин.

Відповідно до статті 89-1 ЗКУ, яка визначає особливості набуття і реалізації права довірчої власності на земельні ділянки, право є нетиповим видом права приватної власності на землю. Земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть бути об'єктами права довірчої власності. Право довірчої власності використовується в якості раніше невідомого інструменту забезпечення виконання кредитних зобов'язань. Цей інструмент фактично спрямований на зменшення до об'єкту мінімуму ризиків кредиторів і в кінцевому рахунку створює передумови для зростання обсягів кредитування у сфері підприємництва. В юридичній літературі слушно підкреслюється, що право довірчої власності на землю є таким способом забезпечення виконання зобов'язання за кредитними договорами, який передбачає припинення права власності на земельну ділянку боржника, або іншої особи, та переходу цього права в обмеженому обсязі до кредитора [24].

Суб'єктами права довірчої власності на землю виступають, в тому числі, юридичні особи приватного права – власники земельних ділянок. Довірчим засновником земельної ділянки може бути боржник за основним зобов'язанням та/або інша особа, яка передає свою

земельну ділянку у довірчу власність. Натомість довірчим власником земельної ділянки виступає кредитор за основним зобов'язанням.

Звертає увагу на себе та обставина, що певні юридичні особи приватного права України, які не здійснюють підприємницьку діяльність, можуть отримати у приватну власність в результаті приватизації ними окремих земельних ділянок. Йдеться, зокрема, про безоплатну приватизацію земельних ділянок такими юридичними особами: а) садівницькі товариства (кооперативи), які, будучи за своєю правовою природою обслуговуючими суб'єктами або громадськими організаціями, відповідно до ч. 4 ст. 35 ЗКУ можуть безоплатно приватизувати земельні ділянки, які входять до складу земель загального користування садівницького товариства; б) дачні кооперативи, які згідно із ч. 2 ст. 52 ЗКУ можуть отримати безоплатно у власність землі загального користування дачного кооперативу за рахунок земель рекреаційного призначення; в) житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи, яким можуть передаватися безоплатно у приватну власність за рішенням уповноважених органів у розмірі, що встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації; г) об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Згідно із статтею 42 ЗКУ земельні ділянки, на яких розташовані багатоповерхові будинки, у разі приватизації громадянами багатоповерхового житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність об'єднанню власників. Таким чином, здійснення підприємницької діяльності не є єдиною умовою для набуття права приватної власності юридичними особами.

Висновки. Ретроспективне дослідження регламентації та становлення права приватної власності на земельні

ділянки юридичних осіб свідчить про те, що саме земельно-реформаційні процеси в Україні сприяли формуванню та встановленню конкретних підстав та механізму виникнення досліджуваного права. Запровадження права приватної власності земельним законодавством України обумовило чітке визначення як об'єктного, так і суб'єктного складу цього права, а також встановлення конкретних підстав його виникнення. Серед перших підстав набуття права приватної власності на земельну ділянку юридичними особами було набуття права власності на земельні ділянки при приватизації об'єктів нерухомості, в тому числі незавершеного будівництва, розташованих на цих ділянках. Рішення про придбання на оплатних засадах об'єктів нерухомості одночасно виступали підставою для набуття права приватної власності на відповідні земельні ділянки. При цьому набуття права власності на майно та земельні ділянки відбувалося і відбувається на аукціонах з продажу об'єктів нерухомості. Особливість такого набуття полягала в тому, що таким шляхом набувалися земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

В процесі становлення та розвитку набуття права приватної власності юридичними особами змінилися не лише підстави набуття, але і його мета. На сьогодні перелік підстав набуття права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами, який міститься в Земельному кодексі України, є більш розширений, але не вичерпний. Він свідчить про можливість виникнення і інших підстав, які можуть бути встановлені законом. Окрім того дослідження вказує на те, що юридичні особи у приватну власність можуть набувати земельні ділянки не тільки для здійснення ними підприємницької діяльності, але й для інших цілей. При цьому законодавчого вдосконалення потребує сам механізм набуття таких прав.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вівчаренко О.А. Гарантії права власності на землю в Україні: автореф. дис...канд.юрид.наук. Київ, 2005. 20 с.
2. Костяшкін І.О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: моногр. Хмельницький: Хмельн.ун-т управління та права, 2016. 429 с.
3. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
4. Носік В.В. Припинення права приватної власності на землю в Україні. *Земельне право України*. 2006. № 6. С. 42-48.
5. Федчишин Д.В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Запоріжжя: Видавничий дім «Гельветика», 2020. 418 с.
6. Земельний кодекс Української РСР 1970 р. / База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#Text>
7. *Постанова Верховної Ради УРСР* від 18.12.1990 № 563-XII «Про земельну реформу» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>
8. Земельний кодекс Української РСР 1990 р. / База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text>
9. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Київ: Норма права. 2021. 308 с.
10. Закон України від 30 січня 1992 р. № 2073-XII «Про форми власності на землю». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text>
11. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року № 456/93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/456/93#Text>
12. Указ Президента України від 29 грудня 1993 року № 612/93 «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/612/93#Text>
13. Указ Президента України від 12 липня 1995 року № 608/95 «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/608/95#Text>
14. Указ Президента України від 19 січня 1999 № 32/99. «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/32/99#Text>
15. Закон України від 14 вересня 2000 року № 1953-II «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-14#Text>
16. Земельний кодекс України: станом на 1 лип. 2024 р. Х.: Право, 2024. 222 с.
17. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар. Видання щосте, доповнене. Харків: ТОВ «Одісей». 2009. С. 218.
18. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. За ред. В. М. Кравчука. К: Істина. 2007. С. 252.
19. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар. За заг. Ред. В. І. Семчика. 3 видання, перероб і допов. К.: Видавничий Дім. «Ін Юре». 2007. С. 308-312.
20. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Колегія авторів: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін. К.: Юрінком Інтер. 2004. С. 220-221.
21. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар. За заг. Ред. В. І. Курило. К. «Центр учбової літератури». 2013. С. 172-173.
22. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І, Науково-практичний коментар Зем. код. України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта. 2013. С. 232.
23. Закон України від 20 вересня 2019 року № 132-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#Text>
24. Кулинич П. Ф. Право власності на земл. Земельне право: підручник. 3 видання доп. і перероб. За заг. ред. М. В. Шульги. Х.: Юраліт. 2023. С. 99-100.