

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/pdu.2023.2.52>**О. В. Павлюк,**аспірантка кафедри земельного та аграрного права
Навчально-наукового інституту права Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

ІНОЗЕМНІ СУБ'ЄКТИ ЯК ВЛАСНИКИ ЗЕМЕЛЬ ТРАНСПОРТУ: ОСОБЛИВОСТІ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Стаття присвячена дослідженню особливостей законодавчого регулювання права власності іноземних суб'єктів на землі окремих видів транспорту.

Проаналізовано доктринальні підходи та законодавче регулювання суб'єктного складу правовідносин, які виникають у сфері набуття права власності на землі залізничного транспорту, землі морського транспорту, землі внутрішнього водного транспорту, землі автомобільного транспорту, землі авіаційного транспорту, землі міського електротранспорту та землі трубопровідного транспорту.

Наголошено, що земельне законодавство, яке визначає правовий режим земель транспорту, не містить прямої заборони та обмежень щодо набуття іноземними суб'єктами права власності на окремі види земельних ділянок із складу земель транспорту. Можливість виступати суб'єктом права власності на землі транспорту залежить від виду цільового призначення конкретної земельної ділянки із складу земель транспорту та наявності у юридичної особи, зареєстрованої за законодавством іншої держави, статусу суб'єкта господарювання. Зокрема, набувати у приватну власність земельні ділянки морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури, за виключеннями, передбаченими Законом України «Про морські порти України», можуть іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності відповідно до законодавства України. Подібні обмеження містить і законодавство про правовий режим земель внутрішнього водного транспорту.

В процесі проведеного аналізу доведено, що іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель залізничного транспорту, земель авіаційного транспорту та міського електротранспорту. Інші категорії земель транспорту можуть перебувати на праві власності у іноземних суб'єктів з урахуванням винятків та обмежень, встановлених Земельним кодексом України та законами про транспорт.

Ключові слова: права на землю, право власності на землю, земельна ділянка, суб'єкти права власності на землю, іноземці, іноземні юридичні особи, обмеження земельних прав.

Постановка проблеми. Протягом останніх десятиліть одним із найбільш дискусійних питань у сфері регулювання земельних відносин є питання доступу іноземних фізичних та юридичних осіб до ринку земель в Україні. Особливої актуальності зазначені питання набувають у зв'язку з відкриттям ринку земель та необхідністю приведення законодавства України до законодавства Європейського Союзу, тому в рамках цього дослідження пропонується розглянути особливості законодавчого регулювання права влас-

ності іноземних суб'єктів на землі окремих видів транспорту, адже зазначена категорія земель може бути перспективним напрямком інвестування, що є українським необхідним в умовах відбудови України та залучення інвестицій в економіку країни.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. В земельно-правовій науці України окремі проблеми доступу іноземних суб'єктів до ринку земель досліджуються в роботах В.І. Андрейцева, М.І. Балаценка, О. В. Зубрицького, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, Г. С. Корнієнко, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулинича, К. П. Пейчева, В. В. Носіка, Д. В. Фед-

чишина, Т.Є. Харитонові, М. В. Шульги та інших вчених. Водночас особливості законодавчого регулювання суб'єктного складу правовідносин, які виникають у сфері набуття права власності на землі транспорту, не стали предметом окремого комплексного наукового дослідження.

Мета статті – проведення аналізу доктринальних підходів та законодавчого регулювання суб'єктного складу правовідносин, які виникають у сфері набуття права власності на землі транспорту.

Виклад основного матеріалу. Землями транспорту є землі, надані підприємствам, установам та організаціям автомобільного, залізничного транспорту і дорожнього господарства, морського, авіаційного, річкового, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту (ст. 67 ЗК України).

Відповідно до Закону України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 р. [1], який є спеціальним законодавчим актом у цій сфері, споруди транспорту можуть перебувати у власності підприємств, об'єднань, установ, організацій і громадян (ст. 9). При цьому в зазначеному Законі не вказується, чи можуть бути іноземні суб'єкти власниками споруд транспорту, що знаходяться на земельних ділянках. Враховуючи відсутність прямої заборони, можемо припустити, що окремі споруди транспорту можуть перебувати у власності іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, які здійснюють підприємницьку діяльність згідно законодавства України.

У ч. 2 ст. 67 ЗК України передбачено, що землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Водночас спеціальний Закон України «Про транспорт» у ст. 11 «Землі транспорту» передбачає, що землями транспорту визнаються землі, *надані в користування* (виділено мною – О. П.) підприємствам і організаціям транспорту згідно із ЗК України, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту. Тобто, єдиним правовим титулом є право землекористування,

а коло суб'єктів обмежується виключно юридичними особами. Для уточнення вказаних приписів українського законодавства необхідно проаналізувати приписи спеціальних законів, які визначають правовий режим земель окремих видів транспорту в Україні.

У ст. 6 спеціального Закону України «Про залізничний транспорт» від 4 липня 1996 р. [2] передбачено, що землі, що *надаються в користування* (виділено мною – О. П.) для потреб залізничного транспорту, визначаються відповідно до ЗК України та Закону України «Про транспорт». Згідно ст. 23 Закону України «Про транспорт» до земель залізничного транспорту належать землі, *надані в користування* (підкреслено мною – О. П.) підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України. До складу цих земель входять землі, які є смугою відведення залізниць, станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, захисні та укріплюючі насадження, службові, культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту. Не згадує про іноземних суб'єктів як власників земельних ділянок залізничного транспорту О. В. Семчик, який провів спеціальне дисертаційне дослідження механізму реалізації права на землі залізничного транспорту України [3]. Отже, земельні ділянки залізничного транспорту не можуть передаватися у власність іноземних суб'єктів.

Відповідно до ст. 25 Закону України «Про транспорт» до земель морського транспорту належать землі, *надані в користування* (виділено мною – О. П.) під: морські порти з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; гідротехнічні споруди і засоби навігаційної обстановки, судноремонтні заводи, майстерні, бази, склади, радіоцентри, службові та культурно-побутові приміщення та інші споруди, що обслу-

говують морський транспорт. Водночас спеціальним Законом України «Про морські порти України» від 17 травня 2012 р. [4] передбачено, що земельні ділянки в межах території морських портів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 24), при цьому будь-яких обмежень для іноземних суб'єктів щодо набуття права приватної власності на земельні ділянки морського транспорту згаданий Закон не передбачає.

З аналізу приписів Закону України «Про морські порти України» (ст. 1, ст. 19, ст. 24, ст. 25) та користуючись конституційним принципом «дозволено все, крім того, що прямо заборонено законом» для іноземних суб'єктів в Україні можна зробити висновок, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності відповідно до законодавства України, можуть набувати у приватну власність земельні ділянки морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури, за виключенням: а) штучно створених земельних ділянок, які перебувають у державній власності та можуть надаватися лише у користування; б) земельних ділянок, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури; в) земельних ділянок, які забезпечують діяльність адміністрації морських портів України; г) земельних ділянок, на яких знаходяться нерухомі об'єкти, що забезпечують надання послуг, які надаються виключно державними підприємствами, установами та організаціями (наприклад, картографічне забезпечення мореплавства та ін.).

Приватні власники земельних ділянок морського транспорту мають ряд спеціальних обов'язків та обмежень, обумовлених правовим режимом вказаних земель, а саме: власники земельних ділянок, включених до території морського порту, зобов'язані дотримуватися зводу звичаїв морського порту та обов'язкових постанов по порту (ст. 8 Закону України «Про морські порти України»), під час здійснення своїх повноважень посадові особи адміністрації морських портів України та капітан морського порту мають право безперешкодного доступу до об'єктів портової

інфраструктури, розташованих на земельних ділянках, що перебувають у власності (користуванні) суб'єктів господарювання, які провадять свою діяльність у морському порту (ст. 24 Закону України «Про морські порти України»), земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути відчужені у їх власників для задоволення потреб розвитку морських портів чи будівництва нових морських портів у порядку, визначеному законом (ст. 24 Закону України «Про морські порти України»).

У ст. 28 Закону України «Про транспорт» закріплено склад земель внутрішнього водного транспорту (території річкових портів (терміналів), а також землі під різноманітними спорудами, устаткуванням, будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу внутрішнього водного транспорту).

У спеціальному Законі України «Про внутрішній водний транспорт» від 3 грудня 2020 р. [5] передбачається, що об'єкти інфраструктури внутрішнього водного транспорту, призначені для надання послуг річковим портом (терміналом), крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту, можуть перебувати у будь-якій формі власності (ст. 13). Враховуючи відсутність спеціальної заборони для іноземних суб'єктів набувати такі об'єкти у приватну власність, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть бути власниками зазначених вище нерухомих об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту, за винятками передбаченими законами.

У контексті сказаного вище виникає питання, чи можуть іноземні суб'єкти набувати право власності на земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під зазначеними вище об'єктами. Аналіз Закону України «Про внутрішній водний транспорт» показав, що в ньому відсутні будь-які приписи, які б встановлювали специфіку правового режиму земель внутрішнього водного транспорту. У ст. 28 Закону України «Про транспорт», яка має назву «Землі внутрішнього водного транспорту», міститься лише перелік земель внутрішнього водного транспорту, при

цьому будь-які спеціальні приписи щодо набуття чи реалізації права власності на вказані землі в цьому Законі відсутні. У цьому випадку необхідно, на нашу думку, керуватися загальною ст. 67 «Землі транспорту» ЗК України як спеціального кодифікованого нормативно-правового акта у земельній сфері, згідно якої землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Враховуючи, що в законах відсутні обмеження можливості набуття права приватної власності іноземними суб'єктами на землі внутрішнього водного транспорту, при цьому вони можуть набувати у власність окремі об'єкти нерухомості, що розташовуються на таких землях, можна допустити, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які є суб'єктами господарювання у сфері внутрішнього водного транспорту, можуть набувати у власність земельні ділянки внутрішнього водного транспорту під нерухомими об'єктами інфраструктури внутрішнього водного транспорту, призначеними для надання послуг річковим портом (терміналом), крім стратегічних об'єктів інфраструктури внутрішнього водного транспорту.

Відповідно до ст. 31 Закону України «Про транспорт» до земель автомобільного транспорту належать землі, *надані в користування* (виділено мною – О. П.) під споруди і устаткування енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, автовокзали, автостанції, службово-технічні будівлі, лінійні виробничі споруди, станції технічного обслуговування, автозаправні станції, авторемонтні заводи, автотранспортні, транспортно-експедиційні підприємства, бази, вантажні двори, майданчики контейнерні та для перечеПЛення, службові та культурно-побутові приміщення й інші об'єкти, що забезпечують роботу автомобільного транспорту. У ст. 4 Закону України «Про автомобільний транспорт» в редакції від 23 лютого 2006 р. [6], яка має назву «Використання земель автомобільним транспортом» міститься лише відсилна норма, згідно якої автомобільний транспорт використовує землі транспорту та інші землі відповідно до земельного законодавства.

Необхідно зазначити, що хоча й ст. 31 Закону України «Про транспорт» згадується лише про можливість надання в користування земель автомобільного транспорту, у ч. 2 ст. 67 ЗК України вказується, що землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. При цьому необхідно враховувати наступне:

а) ЗК України був прийнятий пізніше по часу, ніж Закон України «Про транспорт» та є кодифікованим нормативно-правовим актом, тому, на нашу думку, він повинен застосовуватись при вирішенні питання щодо правових титулів, на яких можуть належати землі автомобільного транспорту іноземним суб'єктам;

б) в 90-х роках минулого століття в практиці регулювання земельних відносин були спеціальні приписи, які передбачали можливість набуття права власності на земельні ділянки автомобільного транспорту іноземними суб'єктами. Так, Указом Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 р. [7] передбачалось, що право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають: громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства; юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності; юридичні особи іноземних держав.

З врахуванням зазначеного вище можна зробити висновок, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, які здійснюють підприємницьку діяльність згідно законодавства України, можуть набувати у приватну власність земельні ділянки автомобільного транспорту під об'єктами нерухомого майна, що перебувають у їх власності або для спорудження таких об'єктів.

До складу земель транспорту входять також землі авіаційного транспорту, якими є землі, *надані в користування* (- виділено мною – О. П.) під: аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші споруди) та інші території з будівлями, спорудами та

об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту, перелік яких містить ст. 33 Закону України «Про транспорт» та ст. 72 ЗК України. Відповідно до ст. 74 Повітряного кодексу України від 19 травня 2011 р. [8] земельні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній власності та необхідні для функціонування аеропортів (аеродромів), надаються в користування (*виділено мною – О. П.*) підприємствам, установам та організаціям, що провадять авіаційну та неавіаційну діяльність, відповідно до ЗК України. Приписами Повітряного кодексу України встановлюється режим виключної публічної власності на об'єкти нерухомості, що знаходяться на таких ділянках. Так, у ст. 75 вказаного Кодексу вказується, що аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, інші елементи аеродромів), що забезпечують безпеку польотів та перебувають у державній чи комунальній власності, не підлягають відчуженню, продажу, приватизації, обміну, передачі в заставу. При цьому цілісні майнові комплекси, а також окремі об'єкти інфраструктури, призначені для наземного обслуговування повітряних суден, пасажирів, екіпажів, обробки багажу, пошти, вантажу, об'єкти неавіаційних видів діяльності можуть передаватися в концесію, оренду в установленому законодавством порядку, за умови, що не змінюється цільове призначення таких об'єктів.

Узагальнення наведених вище приписів українського законодавства дає підстави для висновку, що іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи не можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель авіаційного транспорту.

Складовою частиною земель транспорту є землі міського електротранспорту, склад яких визначено у ст. 74 ЗК України (землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами та ін.). Спеціальним Законом України «Про міський електричний транспорт» від 29 червня 2004 р. [9], який був прийнятий пізніше ЗК України, передбачається, що землі

надаються перевізникові лише у користування. Таким чином, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи не можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель міського електротранспорту.

До земель транспорту відносяться також землі трубопровідного транспорту, до якого належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів (ст. 73 ЗК України). Відповідно до ст. 7 спеціального Закону України «Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 р. [10] об'єкти магістрального трубопровідного транспорту, побудовані за кошти приватних суб'єктів господарювання, належать таким приватним суб'єктам господарювання на праві власності. При цьому у вказаному законі не конкретизується, які суб'єкти господарювання можуть мати у власності об'єкти магістрального трубопровідного транспорту. Враховуючи відсутність обмежень у спеціальному законі можна допустити, що іноземні суб'єкти господарювання також можуть бути власниками об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, побудованих за кошти приватних суб'єктів господарювання.

У ст. 11 Закону України «Про трубопровідний транспорт», яка має назву «Землі трубопровідного транспорту» нічого не сказано про правові титули, на яких земельні ділянки трубопровідного транспорту можуть належати приватним суб'єктам господарювання. Відсутні такі приписи і у ст. 73 ЗК України із назвою «Землі трубопровідного транспорту». У ст. 37 Закону України «Про транспорт» є відсильна норма про те, що відносини в галузі трубопровідного транспорту регулюються Законом України «Про трубопровідний транспорт» та іншими нормативно-правовими актами України.

В науці земельного права України С. Ю. Осадчий, який провів спеціальне дисертаційне дослідження правових засад використання та охорони земель трубопровідного транспорту, згадує про юридичних та фізичних осіб як власників і користувачів земельних ділянок трубопровідного транспорту [11, с. 11],

а також зазначає, що ключовою особливістю використання прав на землі трубопровідного транспорту є використання таких земель виключно для виконання завдань експлуатації, ремонту та розвитку об'єктів трубопровідного транспорту [11, с. 12]. При цьому, на думку вказаного автора, фізичні особи-підприємці не можуть мати у власності об'єкти магістрального трубопровідного транспорту [11, с. 15].

Враховуючи, що ні ЗК України, ні спеціальні Закони України «Про власність» та «Про трубопровідний транспорт» не встановлюють ніяких спеціальних обмежень щодо іноземних суб'єктів як власників земель трубопровідного транспорту, можна зробити висновок, що іноземні юридичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки зі складу земель трубопровідного транспорту під об'єктами магістрального трубопровідного транспорту, побудованими за кошти приватних суб'єктів господарювання або для спорудження вказаних об'єктів.

Висновки і пропозиції. Земельне законодавство, яке визначає правовий режим земель транспорту, не містить прямої заборони та обмежень щодо набуття іноземними суб'єктами права власності на окремі види земельних ділянок із складу земель транспорту. Можливість виступати суб'єктом права власності на землі транспорту залежить від виду цільового призначення конкретної земельної ділянки із складу земель транспорту та наявності у юридичної особи, зареєстрованої за законодавством іншої держави, статусу суб'єкта господарювання. Зокрема, набувати у приватну власність земельні ділянки морського транспорту під нерухомими об'єктами портової інфраструктури, за виключеннями, передбаченими Законом України «Про морські порти України», можуть іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності відповідно до законодавства України. Подібні обмеження містить і законодавство про правовий режим земель внутрішнього водного транспорту.

Іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть набувати

у приватну власність земельні ділянки зі складу земель залізничного транспорту, земель авіаційного транспорту та міського електротранспорту. Інші категорії земель транспорту можуть перебувати на праві власності у іноземних суб'єктів з урахуванням винятків та обмежень, встановлених Земельним кодексом України та законами про транспорт.

Список використаних джерел:

1. Про транспорт: Закон України від 10 листопада 1994 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 51. Ст. 446
2. Про залізничний транспорт: Закон України від 4 липня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 40. Ст. 183.
3. Семчик О. В. Механізм реалізації права на землі залізничного транспорту України: автореферат дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.06; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2014. 18 с.
4. Про морські порти України: Закон України від 17 травня 2012 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 7. Ст. 65.
5. Про внутрішній водний транспорт: Закон України від 3 грудня 2020 р. *Офіційний вісник України*. 2021. № 4. Ст. 201.
6. Про автомобільний транспорт: Закон України в редакції від 23 лютого 2006 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 32. Ст. 273.
7. Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню: Указ Президента України від 29 грудня 1993 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/612/93#Text>.
8. Повітряний кодекс України від 19 травня 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 48-49. Ст. 536.
9. Про міський електричний транспорт: Закон України від 29 червня 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 548.
10. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15 травня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 29. Ст. 139.
11. Осадчий С. Ю. Правові засади використання та охорони земель трубопровідного транспорту автореф. дис. к.ю.н. ... 12.00.06. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого Міністерства освіти і науки України. Харків, 2019. С. 11 (22 с.).

Pavliuk O. Foreign entities as owners of transport lands: peculiarities of legislative regulation

The article is devoted to the study of the peculiarities of the legislative regulation of the property rights of foreign entities on the lands of certain types of transport.

The doctrinal approaches and legislative regulation of the subject composition of legal relations, that arise in the field of acquisition of ownership of land for railway transport, land for sea transport, land for inland water transport, land for road transport, land for air transport, land for urban electric transport and land for pipeline transport, have been analyzed.

It is emphasized that the land legislation, which defines the legal regime of transport lands, does not contain a direct prohibition and restrictions on the acquisition by foreign entities of the right of ownership of certain types of land plots from the structure of transport lands. The possibility to act as the subject of ownership of transport land depends on the purpose of a specific land plot from the composition of transport land and whether a legal entity registered under the legislation of another state has the status of a business entity.

In particular, foreigners, stateless persons and foreign legal entities, that are subjects of entrepreneurial activity according to the legislation of Ukraine, can acquire private ownership of sea transport land plots under immovable objects of the port infrastructure, subject to the exceptions provided for by the Law of Ukraine «On Sea Ports of Ukraine». Similar restrictions are contained in the legislation on the legal regime of inland water transport lands.

In the course of the analysis, it was proven that foreigners, stateless persons and foreign legal entities cannot acquire into private ownership land plots of railway transport land, air transport land and urban electric transport land. Other categories of transport land may be owned by foreign entities, subject to exceptions and limitations established by the Land Code of Ukraine and laws on transport.

Key words: *land rights, land ownership, land plot, subjects of land ownership, foreigners. foreign legal entities, restrictions of land rights.*