

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ІНОЗЕМНИХ ГРОМАДЯН В УКРАЇНІ

Ярема Олена Олегівна

*студентка кафедри міжнародного права
Львівського національного університету імені Івана Франка
м. Львів, Україна*

У будь-якій державі ключове місце в правовій системі займає інститут власності, оскільки саме він визначає зміст і спрямованість регулювання інших цивільно-правових інститутів. Законодавство України, а саме статті 316–317 Цивільного кодексу України, трактує право власності як врегульовані нормами закону суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження майном [1]. У статті 41 Конституції України зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, оскільки воно є непорушним [3]. Реалізовувати ці правомочності стосовно майна, незалежно від форми власності (приватної, комунальної чи державної), можуть не лише народ України, громадяни, держава та українські юридичні особи, але й іноземні держави, їхні юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні організації, іноземні громадяни та особи без громадянства. Відповідно до пункту 1 статті 3 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22 вересня 2011 року іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов’язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України [2].

Відповідно до статті 374 Цивільного кодексу України міжнародні організації та юридичні особи іноземних держав можуть мати на території України у власності будинки, споруди, інше майно соціально-культурного та виробничого призначення [1]. Іноземці та особи без громадянства згідно з статтею 81 Земельного кодексу України мають право набувати у власність земельні ділянки несіельськогосподарського призначення, як у межах населених пунктів, так і за їх межами, якщо на таких ділянках розташовані належні їм об’єкти нерухомості. Підстави набуття права власності на такі землі можливі у трьох випадках: у разі укладення цивільно-правових договорів (купівля-продаж, дарування, міна, рента тощо); викупу земельної ділянки, на якій розміщена їхня

власна нерухомість; прийнятті земельної ділянки у спадщину [4]. Тобто, вказані суб'єкти не можуть набувати право власності на землю в Україні шляхом: приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Іноземні особи не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Навіть у випадку їх успадкування вказані особи зобов'язані здійснити відчуження таких земель протягом року. Водночас, не на всі земельні ділянки несільськогосподарського призначення іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності. Іноземні особи не можуть набувати у власність в Україні наступні земельні ділянки зі складу земель: а) водного фонду; б) залізничного транспорту, авіаційного транспорту, міського електротранспорту; в) оборони [6, с. 226]. Питання про доцільність і можливість розширення кола земель, які іноземці можуть набувати у власність за рахунок земель сільськогосподарського призначення, залишається одним із найбільш дискусійних як у земельно-правовій, так і в конституційно-правовій науці. Озімок І. В., проаналізувавши приписи статті 13 та статті 14 Конституції України, доходить висновку, що саме громадяни України можуть набувати та реалізовувати право власності на землю [7, с. 50]. На противагу, В. В. Носік доводить, що наявність у статті 14 Конституції України припису щодо права приватної власності на землю громадян і юридичних осіб не виключає можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземним особам, якщо це окремо буде передбачено законом [7, с. 497–498]. Змінами до Земельного кодексу України, ухвалення яких відбулось у 2020 році, передбачено потенційну можливість набуття іноземцями права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Згідно з чинною редакцією статті 130 Земельного кодексу України, іноземні громадяни, особи без громадянства, а також юридичні особи, створені та зареєстровані за законодавством України, серед засновників або кінцевих бенефіціарів яких є іноземці, можуть отримати право власності на такі землі лише з дня і за умови ухвалення відповідного рішення на референдумі [7].

Відповідно до Закону України «Про режим іноземного інвестування» передбачено, що іноземні інвестори можуть набувати у власність будь-яке нерухоме та рухоме майно, прямо не заборонене законодавством України, зокрема будинки, квартири, приміщення, обладнання, транспортні засоби та інші об'єкти власності, як шляхом безпосереднього придбання, так і через інвестиції у формі акцій, облігацій чи цінних паперів [8]. Законодавством України встановлено, що земля може надаватися іноземним суб'єктам права у користування.

Відповідно до Кодексу України «Про надра», іноземні суб'єкти права не можуть набувати надра у власність. Водночас закон допускає передачу надр у постійне або тимчасове користування для визначених цілей, зокрема для геологічного вивчення, включно з дослідно-промисловою розробкою родовищ корисних копалин загальнодержавного значення, їх видобування тощо [9]. У користування можуть передаватися окремі ділянки надр, у тому числі континентального шельфу та виключної морської економічної зони України, а також родовища корисних копалин або їх частини загальнодержавного чи місцевого значення, включно з техногенними родовищами.

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 також знаходить відображення і в численних міжнародних договорах та угодах про торговельні відносини, науково-технічну співпрацю тощо. Згідно з пунктом 3 статті 5 Угоди про торговельні відносини між Україною та США від 6 травня 1992 року, кожна з держав дозволяє комерційним представництвам іншої держави ввозити на свою територію і використовувати відповідно до звичайної комерційної практики конторське та інше обладнання, таке як друкарські машинки, фотокопіювальні апарати, комп'ютери й телефакси для здійснення їхньої діяльності. Стаття 1 протоколу № 1 Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року гарантує захист права власності незалежно від громадянства особи, що дає підстави для оскарження порушень прав іноземців на власність [5].

До об'єктів, які не можуть перебувати у власності громадян, громадських об'єднань, міжнародних організацій та юридичних осіб інших держав на території України, належать такі, що затверджені постановою ВРУ «Про право власності на окремі види майна» від 17 червня 1992 року. До таких об'єктів віднесено зброю та боєприпаси (крім мисливської, пневматичної та спортивної зброї, дозволеної відповідно до Додатку № 2 до постанови), бойову та спеціальну військову техніку, ракетно-космічні комплекси; вибухові речовини, засоби вибуху, всі види ракетного палива та спеціальні матеріали і обладнання для його виробництва; бойові отруйні речовини; наркотичі психотропні та сильнодіючі отруйні лікарські засоби (за винятком тих, що отримуються за призначенням лікаря); протиградові установки; державні еталони одиниць фізичних величин; спеціальні технічні засоби негласного отримання інформації (які не можуть перебувати у власності юридичних осіб недержавних форм власності) та інші [10].

Отже, після проведеного аналізу чинного законодавства України та наукової доктрини можна зазначити, що право власності іноземних громадян та осіб без громадянства гарантується на конституційному

рівні та охороняється міжнародними договорами, проте підлягає суттєвим та нормативно закріпленим обмеженням. Українське законодавство, балансуючи між принципами свободи приватного права та забезпеченням національної безпеки й суверенітету, формує специфічний правовий режим для іноземних суб'єктів, що вимагає подальшого наукового осмислення та гармонізації з європейськими стандартами.

Література:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.

2. Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22 вер. 2011 р. № 3773-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 19–20. Ст. 179.

3. Конституція України : Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

4. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

5. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Європейська конвенція), 1950 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення: 25.11.2025).

6. Павлюк О.В. Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні : дис. ... доктора філософії: 081 «Право» / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2023. 274 с.

7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.

8. Закон України «Про режим іноземного інвестування» від 19.03.1996 р. № 93/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 19. Ст. 80.

9. Кодекс України «Про надра» від 27 лип. 1994 р. № 132/94. Відомості Верховної Ради України. 1994. № 36. Ст. 340.

10. Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17 червня 1992 р. № 2471-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 35. Ст. 517.