

Барабаш А.Г.

кандидат юридичних наук, доцент

Чернігівський національний технологічний університет

Земельна ділянка як об'єкт міжнародних приватних відносин

Інтеграція України до європейського простору зумовлює поживлення зв'язків між громадянами України та іноземцями, юридичними особами України та іноземними суб'єктами господарювання. Розширення кола суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки в Україні за рахунок введення до них іноземних фізичних та юридичних осіб, гостра полеміка щодо питання доцільності зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення свідчать про актуальність теми дослідження.

Відповідно до ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України об'єктом земельних правовідносин є:

- землі в межах території України,
- земельні ділянки
- права на земельні ділянки, у тому числі на земельні частки (паї).

Правовий режим землі встановлюється насамперед Конституцією України. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Як бачимо, земля не може належати на праві власності окремим фізичним особам, незважаючи на їх громадянство. Тому землю не можна розглядати як об'єкт міжнародних приватних відносин.

Законодавче визначення земельної ділянки як об'єкта приватної власності, наведено у ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним

місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Поняття земля та земельна ділянка співвідносяться, як одне ціле та його частини. По суті земля (поверхневий простір України) складається з еної кількості земельних ділянок. І якщо суб'єктом права власності на землю України є Український народ, то суб'єктами права власності на земельну ділянку можуть бути окремі фізичні та юридичні особи. Саме земельні ділянки можуть виступати об'єктом міжнародних приватних відносин. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення згідно ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення згідно ч. 2 ст. 82 Земельного кодексу України.

Досліджуючи право власності на землю іноземців у зарубіжних країнах, Мірошниченко А.М. вказує, що у Бельгії, Великобританії, Італії, Люксембурзі, Франції, ФРН немає жодних обмежень на купівлю землі іноземними суб'єктами. У Польщі іноземець може придбати землю, лише отримавши дозвіл МВС та Міністерства сільського господарства. Федеральне США законодавство не обмежує придбання сільськогосподарських земель іноземцями, однак вимагає при цьому від останніх реєстрації своїх володінь і операцій у Міністерстві сільського господарства США. В Японії Сільськогосподарський земельний закон передбачає можливість відмови у дозволі на правочини з передачі землі іноземцям, якщо вони «оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння» [1, с. 541-546].

Також можуть виступати об'єктом міжнародних приватних відносин окремі права на землю. Зокрема, право оренди земельної ділянки або оренди земельної частки (паю), право спадкування земельної ділянки або земельної частки (паю), право застави, право земельного сервітуту, емфітевзис, суперфіцій тощо.

Відносини визнаються міжнародними приватними та підпадають під сферу регулювання Закону України «Про міжнародне приватне право» за умови, що вони відповідають двом ознакам:

1). Є приватноправовими за своєю суттю (ґрунтуються на засадах юридичної рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності, їх суб'єктами є фізичні та юридичні особи);

2). У їх складі є іноземний елемент, що може проявлятися в одній або в кількох з вищезазначених форм:

- хоча б один учасник правовідносин є громадянином України, який проживає за межами України, іноземцем, особою без громадянства або іноземною юридичною особою;

- об'єкт правовідносин знаходиться на території іноземної держави;

- юридичний факт, який створює, змінює або припиняє правовідносини, мав чи має місце на території іноземної держави.

Основною колізійною прив'язкою, що застосовується до правового становища земельної ділянки у міжнародних приватних відносинах є закон місця знаходження речі (*lex rei sitae*). Закон місця знаходження речі (*lex rei sitae*) означає застосування права тієї держави, на території якої знаходиться річ, і застосовується щодо права власності та інших речових прав, а також у сфері спадкування.

Частина 1 ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право» є відображенням загальноприйнятої колізійної прив'язки *lex rei sitae*. Згідно зазначеної норми право власності та інші речові права на нерухоме та рухоме майно визначаються правом держави, у якій це майно знаходиться, якщо інше не передбачено законом. Згідно з ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України земельна ділянка належить до нерухомих речей. Отже, незважаючи на громадянство суб'єктів, які здійснюють повноваження щодо земельної ділянки, право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що знаходиться на території України, здійснюється згідно з національним законодавством України.

Аналогічні норми зазначені у міжнародних угодах. Так, згідно з ч. 1 ст. 38 Мінської конвенції про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах від 22 січня 1993 року право власності на нерухоме майно визначається за законодавством Договірної Сторони, на території якої знаходиться нерухоме майно. Питання про те, яке майно є нерухомим, вирішується у відповідності з законодавством країни, на території якої знаходиться це майно. Відповідно до ч.1 ст. 41 Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах, укладеної в м. Кишинів 7 жовтня 2002 року право власності на нерухоме майно визначається за законодавством Договірної Сторони, на території якої знаходиться нерухоме майно. Питання про те, яке майно є нерухомим, вирішується у відповідності з законодавством Договірної Сторони, на території якої знаходиться це майно.

Закон місцезнаходження речі закріплено у внутрішньому законодавстві багатьох європейських країн: ст. 51(1) Закону Італії «Реформа італійської системи міжнародного приватного права» 1995 р. № 218; § 154 Закону Естонії «Про загальні принципи Цивільного кодексу» 1994 р.; ст. 49 Закону Румунії «Стосовно регулювання відносин міжнародного приватного права» 1992 р. № 105; ст. 23 Закону Туреччини «Про міжнародне приватне право» 1982 р.; (1) ст. 46 ЦК Португалії 1966 р.; § 1 ст. 24 Закону Польщі «Про міжнародне приватне право» 1965 р.; § 5 Закону Чехії «Про міжнародне приватне право і процес» 1963 р.; ст. 27 ЦК Греції 1940 р.; ст. 18 Цивільного кодексу Латвії 1937 р.; ст. 10 (1) ЦК Іспанії 1889 р. [2].

Якщо земельна ділянка знаходиться на території іноземної держави, згідно закону місцезнаходження речі право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою регулюються законодавством іноземної держави.

Спробуємо дослідити специфіку правового регулювання земельних відносин з іноземним елементом, якщо юридичний факт, який створює, змінює або припиняє правовідносини, мав чи має місце на території

іноземної держави. Таким фактом може бути смерть спадкодавця, яка відбулася на території іноземної держави. Згідно ст. 71 Закону України «Про міжнародне приватне право» спадкування нерухомого майна регулюється правом держави, на території якої знаходиться це майно, а майна, яке підлягає державній реєстрації в Україні, - правом України. Якщо земельна ділянка знаходиться на території України, її спадкування буде здійснюватися згідно з законодавством України оскільки:

- земельна ділянка є видом нерухомого майна;
- земельна ділянка підлягає обов'язковій реєстрації згідно з положеннями Закону України «Про державний земельний кадастр».

Підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що земельна ділянка та права на неї є особливим об'єктом міжнародних приватних відносин. Як правило, держави надають можливість іноземним суб'єктам мати у власності земельні ділянки. Однак реалізація такого права має відбуватися виключно згідно з законодавством країни, на території якої розташована земельна ділянка.

Список літератури:

1. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К. : Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
2. Международное частное право: Иностранное законодательство / Предисл. А. Л. Маковского; сост. и научн. ред. А. Н. Жильцов, А. И. Муранов. – М.: «Статут», 2000. – 892 с.