



12. Белкин Р.С. Криминалистическая энциклопедия / Р.С. Белкин – М. : Изд-во БЕК, 1997. – 342 с.

13. Белкин Р.С. Криминалистика : учебный словарь-справочник / Р.С. Белкин – М. : Юристъ, 1999. – 268 с.

14. Белкин Р.С. Курс криминалистики : учеб. пособие для вузов / Р.С. Белкин. – 3-е изд. доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2001. – 837 с.

15. Стратонов В.М. Теоретичні основи та практика пізнавальної діяльності слідчого : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: спец. 12.00.09 Кримінальний процес, криміналістика, судова експертиза, оперативно-розшукова діяльність. – Харків, 2010. – 36 с.

16. Лобойко Л.М. Кримінально-процесуальна регламентація слідчих дій : монографія / Л.М. Лобойко, А.П. Черненко. – Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2006. – 168 с.

17. Баев О.Я. Криминалистическая тактика и уголовно-процессуальный закон / О.Я. Баев. – Воронеж : Изд-во Воронеж. ун-та, 1977. – 114 с.

18. Тактика следственных действий : учебное пособие / под ред. В.И. Комиссарова. – Саратов : СГАП, 2000. – 202 с.

19. Лузгин И.М. Методические проблемы расследования / И.М. Лузгин. – М. : Юринком, 1973. – 215 с.

## К ВОПРОСУ ИССЛЕДОВАНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНОСТРАНЦАМИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ

Татьяна ХАРИТОНОВА,

кандидат юридических наук, доцент,

докторант кафедры аграрного, земельного и экологического права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»

### Summary

In article the questions concerning scoping of the rights at foreigners at use by them lands agricultural purpose in Ukraine at different types of land use are investigated. Such types of land use, as are considered: constant, temporary (concession and rent), right of use of others land plots (servitut, emfitevisis, superficies). On the basis of standards of the current legislation of Ukraine each of the specified types of the right of land use taking into account division of lands of agricultural purpose on the various purposes of use is analyzed. Conclusions about possibility of transfer locate in Ukraine to foreigners of lands of agricultural purpose by this or that type of the right of land use.

**Key words:** earths of the agricultural setting, right for using lot land, concession, rent, servitut, emfitevisis.

### Аннотация

В статье исследуются вопросы, касающиеся определения объема прав у иностранцев при использовании ими земель сельскохозяйственного назначения в Украине при различных видах землепользования. Рассматриваются такие виды землепользования, как: постоянное, временное (концессия и аренда), право пользования чужими земельными участками (сервитут, эмфитевзис, суперфиций). На основании норм действующего законодательства Украины анализируется каждый из указанных видов права землепользования с учетом разделения земель сельскохозяйственного назначения по различным целям использования. Обосновываются выводы о возможности передачи в Украине иностранцам земель сельскохозяйственного назначения по тому или иному виду права землепользования.

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, право пользования земельным участком, концессия, аренда, сервитут, эмфитевзис.

**Постановка проблемы.** Значение земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения продовольственной безопасности страны влечет необходимость для всех субъектов земельных отношений придерживаться правил усиленной правовой охраны таких земель, их надлежащего использования в пределах установленных законодательством норм. Учитывая принцип приоритетности земель сельскохозяйственного назначения, как «общего требования законодательства в виде специальных правил, направленных на сохранение отмеченных земель как наиболее ценной категории» [1, с. 349], возникает проблема применения специальных требований использования земель сельскохозяйственного назначения к субъектам землепользования, а именно к их отдельным категориям, которыми являются иностранцы. На данном этапе развития земельных отношений в

Украине существует повышенная заинтересованность зарубежных стран к осуществлению сельскохозяйственной деятельности в Украине, которая, как известно, проводится с использованием земель сельскохозяйственного назначения.

**Актуальность темы исследования** подтверждается тем, что вопросы, которые затрагиваются в данной статье, не исследованы полностью. О данном факте свидетельствует отсутствие конкретных норм, регулирующих правовой статус иностранцев при реализации ими права пользования землями сельскохозяйственного назначения, и, как следствие, наличие немотивированного отказа при предоставлении иностранцам указанной категории земель для той или иной цели использования.

**Состояние исследования.** Отдельные аспекты исследования проблематики темы были затронуты такими



ученными, как: Бусуйок Д.В., Кулинич П.Ф. Каракаш И.И., А.Н. Мирошниченко, Е.О. Мичурин, В.В. Носик, Н.И. Титова, В.И. Федорович, М.В. Шульга и другими, но вопрос использования земель сельскохозяйственного назначения иностранцами рассматривался в общих чертах и детальному анализу не подлежал.

**Целью и задачей статьи** является исследование возможности и пределов использования иностранцами в Украине земель сельскохозяйственного назначения по различным видам землепользования.

**Изложение основного материала.** В соответствии с п. 5 ст. 22 Земельного кодекса Украины (далее – ЗК) земли сельскохозяйственного назначения не могут передаваться в собственность иностранцам [2], но права пользования последние не лишены. В соответствии с нормами ЗК право пользования может быть следующих видов: право пользования землей (право постоянного пользования земельным участком, право аренды земельного участка, предоставление земельного участка, в концессию) (глава 15 ЗК); право земельного сервитута (глава 16 ЗК); право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право пользования чужим земельным участком под застройку (суперфиций) (глава 16-1 ЗК).

Рассмотрим более подробно каждый из указанных видов. В соответствии со ст. 92 ЗК право постоянного пользования земельным участком – это право владения и пользования земельным участком, который находится в государственной или коммунальной собственности, без установления срока. Приобретать право постоянного пользования земельным участком может ограниченный круг субъектов, а именно: а) предприятия, учреждения и организации, принадлежащие к государственной и коммунальной собственности; б) общественные организации инвалидов Украины, их предприятия (объединения), учреждения и организации; в) религиозные организации Украины, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, исключительно для строительства и обслуживания культовых и других зданий, необходимых для обеспечения их деятельности;

г) публичное акционерное общество железнодорожного транспорта общего пользования, созданное в соответствии с Законом Украины «Об особенностях создания публичного акционерного общества железнодорожного транспорта общего пользования». Таким образом, говорить о возможности использования иностранцами земель сельскохозяйственного назначения на праве постоянного пользования нет смысла, поскольку физические лица вообще лишены такого права.

Согласно статье 93 ЗК, право аренды земельного участка – это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и другой деятельности. Отношения, связанные с арендой земли, также регулируются специальным законом «Об аренде земли» [3]. В соответствии с п. «в» ст. 5 ЗУ «Об аренде земли» и п. 2 ст. 93 ЗК земельные участки могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам Украины, иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам. Таким образом, можно сделать вывод, что: 1) законодатель не ограничивает ни одну из категорий субъектов, которые могут использовать земельные участки на праве аренды; 2) это может быть любая из девяти категорий земель в составе земель Украины, предусмотренных ст. 19 ЗК, на первом месте среди которых находятся земли сельскохозяйственного назначения.

Следующий вид пользования земель – это предоставление земельного участка в концессию. ЗК отводит этому виду пользования лишь одну статью 94, которая не содержит определения концессии, перечня субъектов, которые могут получать земельные участки в концессию, и не отмечает на каких земельных участках осуществляется концессионная деятельность. Поэтому следует обратиться к специальному закону «О концессиях» [4]. В соответствии со ст. 1 упомянутого закона, концессия – это предоставление с целью удовлетворения общественных потребностей уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления на

основании концессионного договора на платной и срочной основе юридическому или физическому лицу (субъекту предпринимательской деятельности) права на создание (строительство) и (или) управление (эксплуатацию) объекта концессии (срочное платное владение), при условии взятия субъектом предпринимательской деятельности (концессионером) на себя обязательств по созданию (строительству) и (или) управлению (эксплуатации) объектом концессии, имущественной ответственности и возможного предпринимательского риска. В концессию могут предоставляться объекты права государственной или коммунальной собственности, которые используются для осуществления деятельности в таких сферах хозяйственной деятельности: водоснабжение, отведение и очистка сточных вод, в порядке, определенном Законом Украины «Об особенностях передачи в аренду или концессию объектов централизованного водо-, тепло-снабжения и водоотвода, находящихся в коммунальной собственности»; обеспечения функционирования оросительных и осушительных систем; сбор и утилизация мусора, обрабатывание отходов; поиск, разведка месторождений полезных ископаемых и их добыча, добыча каменного угля, бурого угля, его переработка, в порядке, определенном Законом Украины «Об особенностях аренды или концессии объектов топливно-энергетического комплекса, находящихся в государственной собственности»; строительство (комплекс дорожно-строительных работ, связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом) и/или эксплуатацией автомобильных дорог, объектов дорожного хозяйства, других дорожных сооружений; строительство и/или эксплуатация железных дорог, аэропортов, взлетно-посадочных полос на аэродромах, мостов, эстакад, тоннелей, других путей сообщения, метрополитенов, морских и речных портов и их инфраструктуры; машиностроение; охрана здоровья; предоставление телекоммуникационных телесетей; предоставление почтовых услуг; производство, транспортировка и снабжение тепла, в порядке, определенном Законом Украины «Об особенностях передачи в аренду или концессию объ-



ектов централизованного водо-, тепло-снабжения и водоотвода, находящихся в коммунальной собственности» и распределение и снабжение природного газа; производство и (или) транспортировка электроэнергии; общественное питание; строительство обитаемых домов; предоставление услуг в жилищно-эксплуатационной сфере; использование объектов социально-культурного назначения (за исключением тех, которые расположены в рекреационных зонах); предоставление ритуальных услуг; строительство и эксплуатация гостиниц, туристических комплексов, кемпингов, и других соответствующих объектов туристической индустрии; строительство, реконструкция и эксплуатация, внутрихозяйственных мелиоративных систем и отдельных объектов инженерной инфраструктуры [4]. В случае, если объект концессии расположен на земельном участке государственной или коммунальной собственности, такой земельный участок предоставляется в аренду концессионеру вместе с объектом концессии на срок действия концессионного договора. Если для осуществления концессионной деятельности необходим земельный участок, договор аренды такого участка заключается в соответствии с нормами ЗК и ЗУ «Об аренде земли». Таким образом, можно сделать вывод, что объекты, которые передаются в концессию, могут находиться на любых категориях земель, в том числе и на землях сельскохозяйственного назначения. Но в любом случае земельный участок, который используется для концессионной деятельности, предоставляется в аренду по соответствующему договору. Что касается субъектов концессии, то концессионером является субъект предпринимательской деятельности, который в соответствии с ЗУ «О концессиях» и на основании договора получил концессию. Ст. 22 ЗУ «О режиме иностранного инвестирования» иностранным инвесторам предоставлено право на проведение хозяйственной деятельности, связанной с использованием объектов, находящихся в государственной или коммунальной собственности, и которые передаются в концессию, путем заключения концессионного договора [5]. Таким образом, иностранцы могут использовать земельные участки, в том числе и

сельскохозяйственного назначения, для концессионной деятельности, но только на условиях аренды.

Наиболее сложным является вопрос использования иностранцами чужих земельных участков на основе земельного сервитута, эмфитевзиса и суперфиция. Ч. 1 ст. 98 ЗК установлено, что право земельного сервитута - это право владельца или землепользователя земельного участка на ограниченное платное или бесплатное пользование чужим земельным участком (участками) [2]. То есть, правом земельного сервитута является право определенного лица на пользование или владение и пользование чужим земельным участком, для удовлетворения его нужд, которые не могут быть удовлетворены другим способом. Сервитутные земельные отношения регулируются гл. 16 ЗК и гл. 32 Гражданского кодекса Украины (далее - ГК) [6]. Ст. 99 ЗК содержит виды земельных сервитутов: а) право прохода и проезда на велосипеде; б) право проезда на транспортном средстве по имеющемуся пути; в) право прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопровода, других линейных коммуникаций; г) право прокладывать на свой земельный участок водопровод из чужого естественного водоема или через чужой земельный участок; д) право отвода воды со своего земельного участка на соседний или через соседний земельный участок; е) право забора воды из естественного водоема, расположенного на соседнем земельном участке, и право прохода к естественному водоёму; ё) право поить свой скот из естественного водоёма, расположенного на соседнем земельном участке, и право прогона скота к естественному водоёму; ж) право прогона скота по имеющемуся пути; з) право установления строительных лесов и складирования строительных материалов с целью ремонта зданий и сооружений; и) другие земельные сервитуты. Следует также отметить, что Лесной кодекс Украины содержит ст. 23, которая регулирует статус лесных сервитутов, как право пользования чужим земельным лесным участком [7]. Таким образом, можно сделать вывод, что сервитут также может устанавливаться в отношении любой категории земель в составе земель Украины. Для того, чтобы определить, могут ли ино-

странцы иметь право земельного сервитута на землях сельскохозяйственного назначения, сначала рассмотрим последние два права на чужой земельный участок - суперфиций и эмфитевзис.

Право пользования чужим земельным участком под застройку (суперфиций) регулируется гл. 16-1 ЗК и гл. 34 ГК. В ст. 413 ГК определено, что владелец земельного участка имеет право предоставить ее в пользование другому лицу для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и других сооружений и зданий (суперфиций) [6]. В соответствии со ст. 38 ЗК земельные участки в пределах населенных пунктов, которые используются под размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, других объектов общего пользования относятся к землям жилой и общественной застройки [2]. Таким образом, суперфиций может устанавливаться на земельных участках, относящихся к землям жилой и общественной застройки, которые не являются целью исследования данной статьи.

Ст. 102-1 ЗК и ст. 407 ГК предусматривают возможность возникновения эмфитевзиса на основании договора между владельцем земельного участка и лицом, выразившим желание пользоваться этим земельным участком для сельскохозяйственных нужд.

Теперь, возвращаясь к вопросу возможности установления сервитута и эмфитевзиса при участии иностранцев, следует определить, какие земли относятся к землям сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 22 ЗК, к последним отнесены: а) сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежи); б) несельскохозяйственные угодья (хозяйственные пути и прогоны, ползащитные лесные полосы и другие защитные насаждения, кроме тех, которые отнесены к землям лесохозяйственного назначения, земли под хозяйственными зданиями и дворами, земли под инфраструктурой оптовых рынков сельскохозяйственной продукции, земли временной консервации и т. п.). Согласно подпункту «а» п. 3 ст. 22 ЗК, вышеупомянутые земли предоставляются в пользование гражданам: для ведения личного крестьянского хозяйства; садоводства; огородничества; сенокосения и выпаса скота; ведения



товарного сельскохозяйственного производства. Исходя из содержания ст. 81 ЗК, к категории «граждан» относятся: граждане Украины, иностранцы, лица без гражданства. Рассмотрим более подробно с какой целью и на каких условиях могут предоставляться в пользование иностранцам земли сельскохозяйственного назначения. Согласно ч. 2 ст. 33 ЗК иностранцы могут иметь земельные участки для ведения личного крестьянского хозяйства на условиях аренды. Ч. 2 ст. 35 ЗК также указывает, что иностранцы могут иметь земельные участки для ведения индивидуального или коллективного садоводства на условиях аренды. В отношении земель для сенокосения и выпаса скота, а также земельных участков, предоставленных для огородничества, статьи 34 и 36 ЗК не регулируют статус иностранцев по использованию этих земель. В п. 1 ст. 34 ЗК отмечено, что граждане могут арендовать земельные участки для сенокосения и выпаса скота, так же, как и ч. 1 ст. 36 ЗК содержит норму, что гражданам из земель государственной или коммунальной собственности могут предоставляться в аренду земельные участки для огородничества. Поскольку выше уже отмечалось, что к категории «граждан» относятся и иностранцы, то можно сделать вывод, что положения статей 34 и 36 ЗК касаются также исследуемой категории субъектов. Особенное место занимают земельные участки сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства, поскольку используются в соответствии с разработанными и утвержденными в установленном порядке проектами землеустройства, которые обеспечивают эколого-экономическое обоснование севооборота и благоустройство угодий и предусматривают мероприятия по охране земель. В состав таких земель входят наиболее ценные сельскохозяйственные угодья, которые в большинстве используются именно для выращивания сельскохозяйственной продукции. Для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных дорог и автомобильных путей, линий электропередачи и связи, магистральных трубопроводов, а также для других потребностей, не связанных с ведением

сельскохозяйственного производства, предоставляются преимущественно несельскохозяйственные угодья или сельскохозяйственные угодья худшего качества (ч. 3 ст. 23 ЗК). Именно этот вид сельскохозяйственных земель, в первую очередь, находится сегодня под запретом отчуждения, которое, в соответствии с п. 15 Переходных положений ЗК, будет длиться до вступления в силу закона об обращении земель сельскохозяйственного назначения, но не ранее 1 января 2016 года, что еще раз указывает на значимость данной категории земель. Согласно ч. 2 ст. 93 ЗК земельные участки могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам Украины, иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам. То есть, можно сделать вывод, что земельные участки сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства могут предоставляться иностранцам лишь в аренду. Таким образом, можно также сделать вывод, что использование земельных участков сельскохозяйственного назначения на условиях сервитута или эмпфитевзиса иностранцами невозможно.

**Выводы.** Исследовав вопрос, составивший проблематику данной статьи, можно сделать вывод, что иностранцы не могут использовать земли сельскохозяйственного назначения на праве: 1) постоянного пользования, поскольку физические лица вообще лишены такого права; 2) на условиях сервитута или эмпфитевзиса, поскольку нормы ЗК предусматривают передачу указанной категории земель иностранцам лишь на условиях аренды. Иностранцы могут использовать земли сельскохозяйственного назначения на праве: 1) концессии, но при условии заключения договора аренды; 2) аренды. В отношении суперфиция было определено, что он устанавливается на землях жилой и общественной застройки, поэтому не является объектом исследования данной статьи. Таким образом, с целью избежания нарушения прав иностранцев в отношении пользования землями сельскохозяйственного назначения в Украине или, наоборот, предоставления им более широких полномо-

чий, которые могут повлечь нарушение норм действующего законодательства, является необходимым существование в земельном законодательстве Украины отдельной нормы, которая будет определять статус иностранцев при передаче им указанной категории земель по определенному виду использования. Такое решение также поможет избавиться и от множества проблем при решении вопроса о возможности заключения, а также определения содержания и условий договоров сервитута, эмпфитевзиса, концессии, аренды и т.д.

#### Список использованной литературы:

1. Земельне право : підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. ; за ред. М.В. Шульги. – Х. : Право, 2013. – 520 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. - Ст. 27.
3. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 року в редакції Закону від 02.10.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280; 2004. – № 10. – Ст. 102.
4. Про концесії : Закон України від 16.07.1999 року // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 41. – Ст. 372.
5. Про режим іноземного інвестування : Закон України від 19.03.1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 19. – Ст. 80.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
7. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII (в редакції Закону № 3404-IV від 08.02.2006) // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 21. – Ст. 170.