

СУБ'ЄКТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

КОВАЛЬЧУК Максим Олександрович - аспірант кафедри аграрного та земельного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

УДК 349.41

Стаття посвячена определению понятия и основных признаков субъектов земельных отношений в сфере инвестиционной деятельности в Украине. Проанализированы подходы различных ученых относительно определения субъектов земельных правоотношений. Автор акцентирует внимание на раскрытии субъектного состава земельных правоотношений в сфере инвестиционной деятельности в Украине.

Ключові слова: суб'єкти земельних правовідносин, інвестор, інвестиційна діяльність.

У визначенні правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності однією з головних складових є суб'єкти, які набувають і реалізують права для здійснення інвестиційної діяльності на відведених територіях.

Для того щоб визначити суб'єктів земельно-інвестиційної діяльності, слід розглянути загальні положення суб'єктів земельних правовідносин. Зокрема, Носік В.В. вказує на те, що у структурі земельних правовідносин визначальними елементами є суб'єкти, які будучи наділені правосуб'єктністю відповідно до свого правового становища, шляхом визначення активних чи пасивних діянь здійснюють суб'єктивні юридичні права і виконують суб'єктивні юридичні обов'язки щодо землі, земельних ділянок, реалізують функції й повноваження у сфері використання та охорони землі [4, с. 201].

Шульга М.В., у свою чергу, визначає суб'єктами земельних правовідносин осіб,

наділених чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах [8, с. 35].

Правове становище суб'єктів земельних правовідносин визначається Конституцією України, Земельним кодексом України, а також Цивільним кодексом України.

За Конституцією України суб'єктами земельних правовідносин є: український народ, громадяни, юридичні особи, держава, Президент України, органи державної влади, органи місцевого самоврядування та територіальні громади.

Відповідно до ч. 2 ст. 2 Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Дана стаття не дає вичерпного переліку суб'єктів земельних правовідносин. В інших статтях Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути іноземні фізичні та юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації.

Згідно з Цивільним кодексом України, суб'єктами земельних правовідносин є український народ, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадяни, юридичні особи, держава, АР Крим.

Однак, з вищесказаного ми бачимо, що не визначені особливості правового статусу фізичних, іноземних чи інших осіб як інвесторів, не сказано про те, що суб'єкти можуть бути учасниками земельно-інвестиційних відносин лише за умови надання зе-

мельної ділянки, укладення інвестиційного договору, реєстрації як учасника індустріального парку, укладення договору про публічно-приватне партнерство.

Закон «Про інвестиційну діяльність» визначає, що суб'єктами (інвесторами і учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави.

Одним із основних суб'єктів земельно-інвестиційних відносин є інвестор. Законодавче визначення поняття інвестор міститься у ч. 2 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність», де інвесторами є суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності.

В.В. Поєдинок, проаналізувавши дане визначення, вважає його не повним і пропонує розглядати даний термін крізь призму юридичних ознак, до яких, зокрема, відносить:

- володіння майном, що може скласти предмет інвестиції, на праві власності або іншому правовому титулі (праві господарського відання, праві оперативного управління тощо);

- прийняття рішення щодо інвестування (окремі права та обов'язки інвестора – право на отримання державної підтримки в деяких формах, право вимагати виконання певних дій контрагентом за інвестиційним договором, обов'язок внести інвестицію – виникають у суб'єкта саме з моменту прийняття юридично значущого інвестиційного рішення);

- мета – отримання прибутку чи досягнення іншого корисного ефекту в результаті господарського використання інвестицій («інший корисний ефект» може полягати в забезпеченні екологічної безпеки діяльності підприємства, популяризації торговельної марки тощо);

- прийняття ризику втрати капіталу (який повинен компенсуватися системою спеціальних правових засобів – гарантій);

- можливість здійснення контролю за цільовим та ефективним використанням інвестицій (здійснення контрольних повноважень протистоїть інвестиційному ризику і в конкретних правовідносинах може виступати юридичним обов'язком чи суб'єктивним правом інвестора; однак відмова від реалізації такого права може потягти негативні наслідки у вигляді недосягнення мети інвестування) [7, с. 9].

У юридичній та економічній літературі можна зустріти різні визначення поняття інвестора. Так, А.А.Пересада визначає інвестора як сторону (учасника) інвестиційного проекту: інвестор – сторона, яка вкладає інвестиції в проект і зацікавлена у максимізації вигод від своїх вкладень [5, с. 30-32].

О.Р. Кібенко визначає інвестора як особу, яка вкладає майно, майнові права й інші цінності, що мають ринкову вартість, в об'єкти з власної підприємницької діяльності або передає їх для використання іншої особі (одержувачу інвестицій) з метою отримання прибутку (доходу) [3, с. 11].

Існує велика кількість критеріїв, за якими можна класифікувати інвесторів. Так, наприклад, інвестори можуть бути національними (вітчизняними) та іноземними. За Законом України «Про режим іноземного інвестування» іноземними інвесторами є суб'єкти, які провадять інвестиційну діяльність на території України, а саме: юридичні особи, створені відповідно до законодавства іншого, ніж законодавство України; фізичні особи – іноземці, які не мають постійного місця проживання на території України і не обмежені у дієздатності; іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації; інші іноземні суб'єкти інвестиційної діяльності, які визнаються такими відповідно до законодавства України.

Залежно від виду інвестицій Вінник О. М. поділяє інвесторів на портфельних, фінансових та стратегічних (промислових); у залежності від форми інвестування виділяє професійних інвесторів (здійснюють інвестиційну діяльність як виключну, основну, чи обслуговуючу основну) та непрофесійних інвесторів (інвестування здійснюється

у разі потреби, тобто час від часу, й у формі інвестиційних операцій); інвестування може здійснюватися однією особою (індивідуальний інвестор) чи спільно групою осіб (колективний інвестор); за обсягом і характером правосуб'єктності інвестори поділяються на суб'єктів господарювання та інвесторів без такого статусу[2, с. 24].

Поєдинок В. В., крім зазначених критеріїв, вважає, що інвесторів також можна класифікувати за метою інвестування; за загальним та спеціальним (привілейованим) правовим статусом; за регіональною спрямованістю; за формами інвестиційної діяльності[6, с. 48-52].

Законодавче визначення, а також те що пропонується в літературі, відтворює господарсько-правовий аспект розуміння інвестора і є не достатнім для того, щоб говорити про такого інвестора як суб'єкта земельного права, оскільки в такому визначенні не йде мова про те, що він має одержати на відповідному юридичному титулі земельну ділянку для здійснення такої діяльності. Тому вважаємо що в законі «Про інвестиційну діяльність» потрібно було б доповнити визначення інвестора як суб'єкта інвестиційної діяльності, який здійснює господарську діяльність на відведеній у встановленому законом порядку земельній ділянці.

Суб'єктів земельно-інвестиційної діяльності слід визначати з урахуванням ознак, які притаманні тільки їм. Слід виділити такі ознаки: суб'єкт земельно-інвестиційної діяльності є насамперед учасником відносин з приводу залучення інвестицій у земельні ділянки; наявність визначених законодавством прав та обов'язків.

Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.91 року №1560 – XII визначені основні права суб'єктів інвестиційної діяльності. Зокрема, всі суб'єкти інвестиційної діяльності незалежно від форм власності та господарювання мають рівні права щодо здійснення інвестиційної діяльності, якщо інше не передбачено законодавчими актами України.

Розміщення інвестицій у будь-яких об'єктах, крім тих, інвестування в які заборонено або обмежено цим Законом, ін-

шими актами законодавства України, визнається невід'ємним правом інвестора і охороняється законом.

Інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види й обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів і торгів.

За рішенням інвестора права володіння, користування і розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення можуть бути передані іншим громадянам та юридичним особам у порядку, встановленому законом. Взаємовідносини при такій передачі прав регулюються ними самостійно на основі договорів.

Для інвестування можуть бути залучені фінансові кошти у вигляді кредитів, випуску в установленому законодавством порядку цінних паперів і позик.

Майно інвестора може бути використано ним для забезпечення його зобов'язань. У заставу приймається тільки таке майно, яке перебуває у власності позичальника або належить йому на праві повного господарського відання, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Заставлене майно при порушенні заставних зобов'язань може бути реалізовано відповідно до чинного законодавства.

Інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України.

Для державних підприємств, що виступають інвесторами за межами України та яким відкрито іпотечний кредит, встановлюється гарантія по цих інвестиціях з боку держави.

Інвестор має право на придбання необхідного йому майна у громадян і юридичних осіб безпосередньо або через посередників за цінами і на умовах, що визначаються за домовленістю сторін, якщо це не суперечить законодавству України, без обмеження за обсягом і номенклатурою.

Стаття 8 цього ж Закону визначає основні обов'язки суб'єктів інвестиційної ді-

яльності: інвестор у випадках і порядку, встановлених законодавством України, зобов'язаний:

- подати фінансовим органам декларацію про обсяги і джерела здійснюваних ним інвестицій;

- одержати дозвіл на виконання будівельних робіт у випадках та порядку, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- одержати письмовий звіт експертизи проекту будівництва у випадках та порядку, встановлених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності одержати позитивний висновок державної експертизи інвестиційного проекту у випадках та порядку, встановлених Кабінетом Міністрів України.

Суб'єкти інвестиційної діяльності також зобов'язані:

- додержувати державних норм і стандартів, порядок встановлення яких визначається законодавством України;

- виконувати вимоги державних органів і посадових осіб, що пред'являються в межах їх компетенції;

- подавати в установленому порядку бухгалтерську і статистичну звітність;

- не допускати недобросовісної конкуренції і виконувати вимоги законодавства про захист економічної конкуренції;

- сплачувати податки, збори (обов'язкові платежі) в розмірах та у порядку, визначених законами України.

Названі основні права та обов'язки суб'єктів інвестиційної діяльності не дають відповіді на питання, ким є інвестор у сфері земельно-інвестиційних відносин.

Треба сказати, що у законах та в літературі не вказується, що поняття інвестор повинне визначатися разом із взаємозв'язком з земельною ділянкою, але насправді без землі не може бути інвестора, а якщо він і є, то це інвестиції іншого характеру, які не охоплюються земельним правом.

На нашу думку інвестором у земельно-інвестиційних відносинах слід вважати суб'єкта, який має добросовісні наміри набути право власності на землю або право на користування земельною ділянкою для залучення інвестицій. У результаті залу-

чення інвестицій в освоєння земель держава отримує позитивний результат, тобто надходження грошей у бюджет. І навіть якщо підприємство виявиться збитковим, то воно не зможе освоїти земельні ділянки і з часом інвестор буде змушений її продати або він збанкрутує. Земельна ділянка буде звернута до стягнення або інвестор, як банкрут припинить своє існування, і припиниться його право власності на цю земельну ділянку.

Аналізуючи вище сказане, потрібно звернути увагу на те, що не кожна особа повинна визнаватися суб'єктами інвестиційної діяльності за земельним законодавством, але право доступу до землі для залучення інвестицій повинні мати такі особи, які відповідають таким ознакам:

- а) платоспроможність суб'єкта земельно-інвестиційних відносин;

- б) походження інвестора з України чи з інших держав не має принципового значення для набуття права власності на землю;

- в) рівність права доступу до земельної ділянки для освоєння їх для тих чи інших потреб як українських, так і іноземних інвесторів;

- г) обов'язковість додержання договірних зобов'язань;

- д) учасниками земельних торгів повинні бути суб'єкти, які зареєстровані в конкретному місті, працюють без збитків, не мають заборгованості перед пенсійним фондом, не мають заборгованості по податках і які не мають справи про банкрутство.

Однією з важливих особливостей іноземних інвесторів є те, що вони не можуть набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні та за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Тобто іноземний інвестор все ж таки обмежений у залученні інвестицій на праві влас-

ності на землю, але він може скористатися правом на користування землею, а саме на основі оренди земельної ділянки.

Оскільки інвестиції здійснюються в землі різних форм власності приватної, державної та комунальної, то, відповідно, крім інвесторів (фізичних та юридичних осіб, іноземців) виступають органи державної влади, які реалізують свої повноваження відповідно до законодавства України.

Відповідно до статті 84 ЗК України у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради Міністрів Автономної республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, державних органів приватизації відповідно до закону.

Згідно з ст. 11 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» в Україні державне регулювання інвестиційної діяльності здійснюється з метою реалізації економічної, науково-технічної і соціальної політики. Інвестиційне регулювання визначається показниками економічного і соціального розвитку України, державними і регіональними програмами розвитку економіки, державним і місцевими бюджетами, передбачуваними в них обсягами державного фінансування інвестиційної діяльності. Також відповідно до цього закону державне регулювання інвестиційної діяльності включає: управління державними інвестиціями; регулювання умов інвестиційної діяльності; контроль за здійсненням інвестування усіма інвесторами та іншими учасниками інвестиційної діяльності. Однак зазначені положення закону не відображають усіх форм та засобів, що застосовує держава у сфері земельно-інвестиційних відносинах.

Стаття 122 Земельного Кодексу визначає основні повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування: сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користу-

вання із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб; Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб; Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) ведення водного господарства;
- б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- в) індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена для всіх потреб.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель

державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 цього Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування стають суб'єктами земельно-інвестиційних відносин лише тоді, коли до них звертаються з відповідними клопотаннями зацікавлені інвестори або особи про те, що вони хочуть одержати земельні ділянки і освоювати їх для тих чи інших потреб. Саме тоді коли є до них звернення і коли вони розглядають дане звернення, то вони виступають суб'єктами інвестиційної діяльності.

Якщо органи державної влади та органи місцевого самоврядування є суб'єктами інвестиційної діяльності, то вони реалізують свої повноваження не тільки на земельні ділянки з якими до них звертаються, а також виконують функцію з тим, щоб підготувати певні землі або навіть територію для інвесторів. До основних функцій державних органів та місцевого самоврядування можна віднести планування, землеустрій, які забезпечують підготовку території для того, щоб інвестор міг зайти на територію для за-

лучення інвестицій.

Сільські, селищні та міські ради у сфері земельно-інвестиційних відносин повинні створити сприятливі умови, аби до них прийшов інвестор. Для інвестора головним фактором у залученні інвестицій є юридично доступна та відкрита інформація про ту чи іншу земельну ділянку. Для цього потрібне чітке законодавче закріплення порядку залучення інвестицій у земельні ділянки, а також визначення кола суб'єктів, які можуть брати участь у земельно-інвестиційних відносинах.

Особливу роль у земельно-інвестиційних правовідносинах займає центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, функції якого виконує Державне агентство земельних ресурсів України. На нього покладено безпосереднє проведення земельної політики і забезпечення раціонального використання і охорони земель [1, с. 92]. Функції Державного земельного агентства на місцях виконують головні обласні, міські управління, районні відділи земельних ресурсів, інженери землевпорядники сіл і селищ.

Проведений аналіз вказує на те, що суб'єктивний склад земельно-інвестиційних відносин повинен чітко визначати коло суб'єктів цих відносин. Потрібно, щоб законодавець виходив із розуміння того, що не кожна юридична чи фізична особа, яка освоює ту чи іншу земельну ділянку, територію може вважатися суб'єктом інвестиційної діяльності або інвестором. Тому що визнання тієї чи іншої особи інвестором надає їй відповідно пільги і переваги серед інших. Наприклад, якщо взяти Закон «Про індустріальні парки», то там є в кінці визначені преференції, тобто ставиться питання: якщо інвестор, який заходить на територію індустріального парку, то за законом він повинен мати певні преференції щодо залучення інвестицій земельної ділянки та багато інших ситуацій, коли мова йде про стимулювання залучення інвестицій.

На підставі викладеного можна визначити, що ж собою являє інвестор у земельно-інвестиційних відносинах. Інвестор в земельно-інвестиційних відносинах є юридична або фізична особа, яка здійснює ін-

АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена визначенню поняття та основних ознак суб'єктів земельних відносин у сфері інвестиційної діяльності в Україні. Проаналізовано підходи різних вчених щодо визначення суб'єктів земельних правовідносин. Автор акцентує увагу на розкритті суб'єктного складу земельних правовідносин у сфері інвестиційної діяльності в Україні.

SUMMARY

The article is devoted to the definition and main features of the subjects of land relations in the sphere of investment activity in Ukraine. The approaches of various scientists to identify business pravoovidnosyn land. The author focuses on revealing the subject composition of land relations in the sphere of investment activity in Ukraine

вестиційну діяльність на земельній ділянці, наданій в установленому законом порядку на відповідному юридичному титулі для конкретного того чи іншого виду діяльності.

Література

1. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Бахуринська Марія Михайлівна ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2007. – 210 арк.
2. Вінник О.М. Інвестиційне право: навчальний посібник. – 2-ге вид., перероб. та доп. – К.: Правова єдність, 2009. – 616 с.
3. Кібенко О.Р. Особливості правового регулювання іноземних інвестицій в Україні (міжнародно-правовий аспект): Автореф.

Дис... канд. юрид. наук. – Х., 2000.-22 с.

4. Носік В.В. Земельне право України: підруч. Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін.; за ред. В.В. Носіка. – К.: Видавничо-полграфічний центр «Київський університет». 2008.- 511 с.

5. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом. – К.: К Лібра, 2002. – 472 с.

6. Поєдинок В. В. Види інвесторів за законодавством України//Юридична Україна. – 2004. – №3. – С.48 – 52.

7. Поєдинок В.В. Правове становище інвестора як суб'єкта господарських відносин: автореф... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2004. С-22

8. Шульга М.В. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.