

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-12/25>

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ІНОЗЕМЦЯМИ ТА ОСОБАМИ БЕЗ ГРОМАДЯНСТВА

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF THE ACQUISITION OF THE RIGHT TO A LAND PLOT BY FOREIGNERS AND STATELESS PERSONS

Покальчук М.Ю., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого
orcid.org/0000-0003-3463-4098

Яковченко А.Д., студентка IV курсу факультету прокуратури
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого
orcid.org/0009-0004-0617-7146

У статті проведено комплексний аналіз правового регулювання набуття права власності на земельні ділянки іноземцями та особами без громадянства в Україні. Досліджено конституційні положення ст. 13, 14, 26 Конституції України, норми Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» та статті Земельного кодексу України (78–81, 130), що визначають межі правосуб'єктності іноземців та іноземних юридичних осіб у земельних правовідносинах.

Звернено увагу на особливості набуття земель несіельськогосподарського призначення та обмеження щодо земель сільськогосподарського призначення, зокрема обов'язкове відчуження отриманих у спадщину ділянок протягом року. Окремо проаналізовано позиції науковців щодо обмежень та можливостей іноземців, а також практичні аспекти застосування цих норм, включаючи судову практику щодо конфіскації земель у разі порушення строків відчуження.

Важливим елементом дослідження є розгляд інституту довірчої власності, запровадженого статтею 89-1 Земельного кодексу України, як одного з інноваційних механізмів розширення можливостей іноземних суб'єктів брати участь у земельних правовідносинах без порушення прямої заборони щодо набуття ними права власності на землі сільськогосподарського призначення. Показано, що довірча власність поєднує у собі риси речового права та забезпечувального інструменту, формуючи додаткові можливості для управління земельними ділянками та реалізації цивільно-правових відносин без зміни титулу власника.

У результаті дослідження зроблено відповідні висновки, відповідно до яких, сучасне законодавство забезпечує баланс між стратегічними інтересами держави та приватними правами іноземців, водночас відзначено потребу вдосконалення механізмів реалізації права власності, зокрема через впровадження державного викупу у разі неможливості відчуження земельних ділянок.

Ключові слова: право власності на землю, іноземці, особи без громадянства, земельні правовідносини, обмеження щодо земель, обмеження земельних прав, довірча власність, земельна політика України.

The article provides a comprehensive analysis of the legal regulation of the acquisition of ownership rights to land plots by foreigners and stateless persons in Ukraine. The constitutional provisions of Articles 13, 14, 26 of the Constitution of Ukraine, the norms of the Law of Ukraine "On the Legal Status of Foreigners and Stateless Persons" and articles of the Land Code of Ukraine (78–81, 130), which begin the boundaries of the legal personality of foreigners and foreign legal entities in land legal relations, are studied.

Attention is drawn to the peculiarities of the acquisition of non-agricultural lands and restrictions on agricultural lands, in particular, the mandatory alienation of inherited plots within a year. The positions of scientists on the restrictions and possibilities of foreigners, as well as practical aspects of the application of these norms, including judicial practice on the confiscation of lands in case of violation of the alienation terms, are separately analyzed.

An important element of the study is the consideration of the institution of trust property, introduced by Article 89-1 of the Land Code of Ukraine, as one of the innovative mechanisms for expanding the opportunities of foreign entities to participate in land legal relations without violating the direct prohibition on their obtaining ownership rights to agricultural land. It is shown that trust property is compensated by the features of property law and a security instrument, which forms additional opportunities for managing land plots and implementing civil law relations without changing the title of the owner.

As a result of the study, relevant conclusions were made, according to which modern legislation ensures a balance between the strategic interests of the state and the private rights of foreigners, while the need to improve the mechanisms for implementing property rights was noted, in particular through the introduction of state redemption under the condition of the impossibility of alienating land plots.

Key words: land ownership, foreigners, stateless persons, land legal relations, restrictions on land, restrictions on land rights, trust property, land policy of Ukraine.

Постановка проблеми. Особливості набуття права власності на землю іноземцями та особами без громадянства в Україні є однією з ключових проблем сучасного земельного права. Актуальність цього питання зумовлена не лише стратегічним значенням земельних ресурсів для економічного розвитку та продовольчої безпеки країни,

а й міжнародними зобов'язаннями держави щодо захисту прав іноземних суб'єктів. Сьогодні земля в Україні розглядається не тільки як економічний ресурс, а й як національне багатство, яке має стратегічне значення для розвитку аграрного сектору, забезпечення продовольчої безпеки та підтримки соціальної стабільності. Питання регулю-

© Покальчук М.Ю., Яковченко А.Д., 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

вання прав іноземців на землю також набуває особливої важливості в умовах глобалізації та інтеграції України у світову економічну систему, оскільки воно визначає рамки інвестиційної діяльності та взаємодії з міжнародними партнерами. Не менш важливим є й аспект історичної спадщини: українські чорноземи завжди вважалися одними з найцінніших у світі, що зумовлює необхідність ретельного правового регулювання доступу до них для іноземців. Сучасна практика демонструє конфлікт інтересів між потребою держави контролювати критично важливі ресурси та забезпечувати рівноправність іноземних інвесторів у володінні земельними ділянками. Особлива складність полягає в регулюванні земель сільськогосподарського призначення, доступ до яких для іноземців обмежений, тоді як землі несільськогосподарського призначення можуть набуватися лише за певних умов. Законодавчі механізми, такі як обов'язкове відчуження земель, отриманих у спадок, або державний викуп, створюють практичні проблеми реалізації права власності іноземцями та вимагають чіткої правової визначеності. Проблеми, пов'язані з обмеженнями та правами іноземців, досліджували численні українські вчені, серед яких Коваленко Т. О., І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, О. В. Павлюк, І. В. Озімок та інші. Їхні роботи охоплюють питання обмежень права власності на землю для іноземців, механізми набуття земельної власності та потенційні перспективи зміни законодавства, що свідчить про високий інтерес наукового середовища до проблеми та її значущість для розвитку правової системи України. Дослідження цих авторів дозволяють простежити еволюцію підходів до регулювання земельних відносин і визначити тенденції до поступового збалансування інтересів держави, громадян та іноземних інвесторів. Таким чином, проблема полягає у пошуку оптимального балансу між захистом національних інтересів та гарантуванням приватних прав іноземців, що потребує детального аналізу законодавства, судової практики та наукових підходів до регулювання земельних відносин в Україні.

Метою дослідження є комплексний аналіз правових засад набуття права власності на земельні ділянки іноземцями та особами без громадянства в Україні, визначення меж їх правосуб'єктності, виявлення проблем та дискусій у законодавстві та науковій літературі, а також обґрунтування ефективних механізмів балансування приватних прав іноземців із стратегічними інтересами держави у сфері земельних відносин.

Основний виклад матеріалу. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22 вересня 2011 р., іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими ж правами і несуть ті ж обов'язки, що й громадяни України [2]. А у ст. 26 Конституції України вказано, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України [4]. Водночас Закон передбачає, що певні винятки можливі лише за Конституцією, законами або міжнародними договорами України. Такий підхід демонструє прагнення законодавця забезпечити баланс між рівноправністю іноземців та захистом національних інтересів, що особливо важливо у питаннях, пов'язаних з земельними ресурсами. Положення Конституції України, зокрема статті 13 та 14, які встановлюють фундаментальні принципи власності на землю та природні ресурси. Згідно зі статтею 13, земля, її надра, водні та інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, а також природні ресурси континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу [4]. Від імені народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах

Конституції. Кожний громадянин має право користуватися цими природними об'єктами відповідно до Закону, при цьому власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів власності, соціальну спрямованість економіки, а всі суб'єкти права власності рівні перед Законом. Стаття 14 підкреслює, що земля є основним національним багатством, перебуває під особливою охороною держави, а право власності на землю гарантується та реалізується виключно відповідно до закону громадянами, юридичними особами та державою [4]. Ці конституційні положення створюють правову основу, яка пояснює, чому держава встановлює певні обмеження для іноземців у набутті права власності на землю, особливо сільськогосподарського призначення. Вони підтверджують принцип стратегічної значущості земельних ресурсів для національної безпеки та розвитку держави. Одночасно вищезазначене підкреслює важливість чіткої системи правових механізмів, що забезпечують баланс між інтересами громадян України, іноземців та держави, а також гарантують ефективний контроль над використанням природних багатств.

Питання набуття права власності на землю іноземцями та особами без громадянства регламентується положеннями Земельного кодексу України, що встановлює правові засади володіння, користування та розпорядження земельними ділянками на території держави. Відповідно до статей 78–81 Земельного кодексу України, право власності на землю є конституційно гарантованим і може належати громадянам України, юридичним особам, територіальним громадам та державі. Згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні з визначеними межами та правами, на яку поширюється право власності, включно з поверхневим шаром, водними об'єктами, лісами та багаторічними насадженнями [1]. Стаття 80 Земельного кодексу України визначає суб'єктів права власності на землю: громадян та юридичних осіб – на землі приватної власності; територіальні громади – на землі комунальної власності; державу – на землі державної власності. Стаття 81 регламентує порядок набуття права власності громадянами, іноземцями та особами без громадянства. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів та на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що їм належать на праві власності [1]. Отже, єдиною законною підставою для набуття іноземцем права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення є успадкування.

Відповідно до частини четвертої статті 81 Земельного кодексу України Придбання таких земель можливе шляхом цивільно-правових угод, викупу або прийняття у спадщину, тоді як землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземцями у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. У разі, якщо іноземні громадяни або особи без громадянства не відчужили такі земельні ділянки у визначений законом термін, це є підставою для припинення їхнього права власності відповідно до пункту «е» статті 140 Земельного кодексу України. Також стаття 145 Земельного кодексу України передбачає, що у випадку переходу права власності на земельну ділянку до особи, яка згідно із законом не може володіти нею, така ділянка має бути відчужена протягом одного року з моменту набуття права власності. Якщо ж цього не відбулося, відчуження здійснюється примусово на підставі судового рішення. Але на практиці виникають проблеми, коли іноземці не можуть продати такі земельні ділянки через відсутність покупців, що створює ризик втрати права власності без отримання компенсації. Для мінімізації цих ризиків у науковій та законодавчій літературі пропонується впровадження механізму викупу земель дер-

жавою за експертною оцінкою, що дозволяє збалансувати стратегічні інтереси держави та захист прав власників.

Як показує судова практика, укладення договору оренди земельної ділянки іноземцем протягом року після набуття її у спадщину не є нікчемним і не порушує публічний порядок, однак не відчуження земель сільськогосподарського призначення у встановлені строки є підставою для конфіскації таких ділянок у державну власність (постанова об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 20.10.2025 у справі № 559/2900/23)[9]. Суд підкреслив, що конфіскація земель є законним механізмом захисту національних інтересів та публічного порядку, а її застосування тягне за собою припинення не лише права власності іноземця, а й усіх інших цивільних прав, зокрема права оренди. Такий підхід демонструє баланс між приватними правами іноземців і необхідністю охорони стратегічно важливих земель сільськогосподарського призначення, що є особливо цінним національним ресурсом. Таким чином, земельне законодавство України чітко регулює права іноземних осіб у сфері спадкування земель сільськогосподарського призначення та їхній обов'язок припинити право власності шляхом відчуження земельної ділянки протягом року після набуття у спадок.

У Земельному кодексі України правосуб'єктність іноземців та іноземних юридичних осіб врегульована з рядом обмежень. На думку В. В. Носіка, такі обмеження є конституційно обґрунтованими та обумовлені стратегічним значенням українських чорноземів, а також відповідають практикам інших держав [6, с. 220–221]. Як зазначає О. В. Павлюк, іноземні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки водного фонду, залізничного, авіаційного та міського електротранспорту, а також землі оборони [8, с.226].

На відміну від вітчизняних суб'єктів права, які можуть набувати земельні ділянки у власність на всіх категоріях земель країни і на різноманітних підставах, іноземні суб'єкти права власності на земельні ділянки обмежуються категоріями земель, місцем розташування на них об'єктів нерухомості, цілями використання та умовами одержання. Питання набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства регулюється, зокрема, статтею 130 Земельного кодексу України. Відповідно до цієї статті, право власності на такі земельні ділянки можуть набувати лише громадяни України, юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України з учасниками-громадянами України та/або державою, територіальні громади і держава. Іноземцям та особам без громадянства заборонено набувати частки у статутному капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах, які є власниками земель сільськогосподарського призначення, крім випадків, прямо передбачених законом, наприклад, набуття банками у порядку звернення стягнення на земельні ділянки як предмет застави [1]. Сучасна редакція статті 130 Земельного кодексу України також передбачає потенційну можливість набуття іноземцями та юридичними особами, учасниками яких є іноземні громадяни, права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише за умови схвалення відповідного рішення на всеукраїнському референдумі. На сьогодні ж фактичним способом набуття таких земель для іноземців залишається спадкування, при якому ділянки підлягають обов'язковому відчуженню протягом року з моменту отримання права на спадщину (ст. 81, ч. 4; ст. 145, ч. 2 Земельного кодексу України). Як зауважує І. І. Каракаш, «діючий Земельний кодекс взагалі виключає можливість набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права. Це пояснюється тим, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, і її використання

іноземцями на підставі права власності не може здійснюватися всупереч інтересам громадян України та національної спільноти»[3]. Крім того, за ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу України, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Щодо питання розширення переліку земель, які можуть належати іноземцям, викликає дискусію. І. В. Озімок аналізує ст. 13 та 14 Конституції України і робить висновок, що лише громадяни України можуть набувати та реалізовувати право власності на землю[7, с. 50]. Проте В. В. Носік вважає, що Конституція не виключає можливості набуття іноземцями права власності, якщо це прямо передбачено законом [6, с. 497–498]. А П. Ф. Кулинич відзначає, що у рамках євроінтеграційних прагнень України рано чи пізно іноземні виробники сільськогосподарської продукції можуть отримати права, аналогічні українським [5, с. 224].

Окрім зазначено вище, Земельний кодекс України закріплює інститут довірчої власності, під яким варто розуміти особливу форму набуття та здійснення повноважень щодо земельної ділянки, що виникає у випадках, визначених законом або договором. У цьому контексті довірча власність виступає специфічною правовою конструкцією, яка поєднує елементи класичного права власності з інструментами забезпечення виконання зобов'язань. Особливості її правового режиму детально визначаються статтею 89-1 Земельного кодексу України, яка формує комплекс гарантій, обмежень і процедур, спрямованих на баланс інтересів довірчого власника та довірчого засновника. По-перше, відповідно до частини першої статті 89-1, у разі коли на підставі закону припиняється право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, довірчий власник набуває усі права та обов'язки, притаманні власнику земельної ділянки. Реалізація цих повноважень здійснюється з урахуванням положень як Земельного, так і Цивільного кодексів України. Такий підхід підкреслює, що довірчий власник тимчасово перебирає на себе функції власника, але його діяльність залишається обмеженою змістом правочину та законом. По-друге, законодавець визначає, що з моменту виникнення права довірчої власності (за умови припинення права власності в особи, яка передала ділянку) до довірчого власника автоматично переходить уся сукупність прав та обов'язків за чинними договорами щодо земельної ділянки – оренди, емфітевзису, суперфіцію та сервітуту. Такий механізм сприяє стабільності земельних правовідносин і запобігає порушенню інтересів третіх осіб.

Право довірчого власника передавати земельну ділянку у користування третім особам також має низку особливостей. Передача допускається виключно у формі оренди та лише у разі наявності відповідної умови в договорі про встановлення довірчої власності. При цьому строк оренди автоматично припиняється в момент звернення стягнення на земельну ділянку, а орендар позбавлений можливості проводити будівництво, здійснювати видобуток корисних копалин або проводити невідокремлювані поліпшення, які можуть завдати шкоди земельній ділянці. Аналогічні правила стосуються і встановлення довірчим власником сервітутів: такі обтяження припиняються у момент звернення стягнення.

Окрему групу норм становлять положення, що визначають дії, які довірчий власник не може виконувати без погодження із засновником довірчої власності. До них належать: поділ та об'єднання земельних ділянок, погодження проектної та технічної документації із землеустрою, ініціювання зміни цільового призначення земельної ділянки, а також відчуження ділянки у порядку викупу для суспільних потреб. Такі обмеження пояснюються тим, що довірча власність має забезпечувальний характер, тому фундаментальні зміни в статусі земельної ділянки потре-

бують згоди особи, для якої ця конструкція створюється як гарантія виконання зобов'язань. Окремо слід підкреслити, що довірча власність законодавчо не прирівнюється до відчуження земельної ділянки. Відтак на неї не поширюються ті самі правові обмеження, що існують щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Саме тому застосування механізму довірчої власності значно розширює можливості учасників земельних правовідносин. Це у свою чергу дозволяє іноземцям або особам без громадянства мати вплив на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, не порушуючи прямої заборони на набуття такими особами права власності на сільськогосподарські землі. Вплив може проявитися через реалізацію прав довірчого власника, отримання прав вимоги, механізми звернення стягнення або шляхом участі у договірних відносинах, що пов'язані з управлінням земельною ділянкою.

Отже, правове регулювання участі іноземців та осіб без громадянства у земельних відносинах України ґрунтується на принципі поєднання захисту національних інтересів із забезпеченням приватноправових гарантій. Встановлені Земельним кодексом України обмеження щодо набуття ними земель сільськогосподарського призначення доповнюються можливістю отримання таких земель у спадок та обов'язком їх подальшого відчуження. Окрім цього, важливу роль відіграє інститут довірчої власності, закріплений статтею 89-1 Земельного кодексу України.

Висновок. Набуття права власності на землю іноземцями та особами без громадянства в Україні є складним і багатограним правовим явищем, яке поєднує у собі питання національної безпеки, стратегічного розвитку аграрного сектору та міжнародних правових зобов'язань держави. Аналіз законодавчих положень, Конституції України та Земельного кодексу показує, що держава прагне забезпечити баланс між рівноправністю іноземців і захистом національних інтересів, обмежуючи доступ до земель сільськогосподарського призначення, водного

фонду, оборонних та транспортних об'єктів. Дослідження науковців підтверджують, що такі обмеження є конституційно обґрунтованими та відповідають практикам інших держав, які прагнуть зберегти контроль над критично важливими ресурсами. Важливим елементом цієї системи є закріплений у Земельному кодексі України інститут довірчої власності, що виступає особливою формою реалізації повноважень щодо земельної ділянки. Його правовий режим ґрунтується на поєднанні властивостей речового права з функцією забезпечення виконання зобов'язань. Стаття 89-1 Земельного кодексу України встановлює детальний механізм переходу прав та обов'язків до довірчого власника у разі припинення права власності довірчого засновника, а також визначає гарантії стабільності чинних земельних правовідносин. Таким чином, інструмент довірчої власності фактично створює додатковий правовий простір для участі іноземних суб'єктів у земельних відносинах, забезпечуючи баланс між інтересами держави, власника та третіх осіб. Набуття земель несільськогосподарського призначення іноземцями можливе на підставі цивільно-правових угод або спадкування, проте для земель сільськогосподарського призначення законодавство встановлює жорсткі обмеження, передбачає обов'язкове відчуження у разі успадкування та можливість державного викупу. Таким чином, сучасне законодавство забезпечує ефективний механізм захисту стратегічних інтересів держави, водночас дозволяючи реалізацію приватноправових можливостей суб'єктів права власності. Регулювання земельних відносин для іноземців демонструє прагнення України до збалансованої політики, яка поєднує захист національних ресурсів із стимулюванням інвестиційної та економічної діяльності. У перспективі, з розвитком міжнародної інтеграції та євроінтеграційних процесів, можливе уточнення законодавчих норм із метою створення більш гнучких механізмів набуття права власності на землю іноземцями, при цьому зберігаючи стратегічний контроль держави над ключовими ресурсами.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 18.12.1990 року № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення 11.11.2025).
2. Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22.09.2011 року № 3773-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3773-17> (дата звернення 11.11.2025).
3. Каракаш І.І. Набуття права власності на землю іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посібн. Одеса: Юрид. літ-ра, 2016. 332с.
4. Конституція України : від 28.06.1996, № 254к/96-ВР : станом на 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 11.11.2025).
5. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. – Київ: Норма права, 2021. – 308 с.
6. Носік В.В. Право власності Українського народу: монографія. – Київ: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
7. Озімок І.В. Суб'єкти конституційного права власності на землю: порівняльно-правова характеристика. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління. 2019. № 4 (6). С. 42–54.
8. 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.
9. Постанова об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду : від 20.10.2025, № № 559/2900/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131130640> (дата звернення: 11.11.2025).

Дата першого надходження рукопису до видання: 12.11.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 12.12.2025
Дата публікації: 31.12.2025