



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В УКРАИНЕ

М. КОВАЛЬЧУК,  
аспирант кафедры аграрного и земельного права  
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

## SUMMARY

The article is devoted to the peculiarities of the legislative provision of the legal regime of land as an investment in the territory of Ukraine. Attention is focused on the problems of legal regulation investment in the territory of Ukraine.

**Key words:** Legislative, legal regime, the land as an object of investment development.

\* \* \*

Статья посвящена особенностям законодательного обеспечения правового режима земли как объекта инвестиционного развития территорий в Украине. Автор выделил основные этапы формирования законодательного обеспечения правового режима земли как объекта инвестиционного развития территорий в Украине, дал четкую характеристику нормативно-правовым актам в данной сфере. Исходя из анализа соответствующих нормативно-правовых актов, автор подчеркнул, что произошли сдвиги в сфере привлечения инвестиций, но вместе с тем земельные вопросы остались открытыми. В статье акцентируется внимание на проблемах законодательного регулирования привлечений инвестиций на территории Украины и методах их решения.

**Ключевые слова:** законодательное обеспечение, правовой режим, земля как объект инвестиционного развития.

*Постановка проблемы. С провозглашением независимости Украина приступила к реформированию земельных отношений, согласно Постановлению Верховной Рады Украины от 18 декабря 1990 г. [1], все земли были объявлены объектом земельной реформы. Во исполнение этого постановления, в Украине было принято большое количество законодательных и подзаконных актов, направленных на проведение земельной реформы. Задачей этой реформы было перераспределение земель с одновременной передачей их в частную и коллективную собственность, а также в пользование предприятиям, учреждениям и организациям с целью создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель.*

Среди многих субъективных факторов, которые непосредственно влияют на проведение земельной и аграрной реформы, утверждение нового земельного строя важное значение имеют право, законодательство, эффективно действующая система государственного и самоуправляющегося регулирования земельных отношений, которые должны быть адекватными конкретным историческим и другим условиям развития общества на территории того или иного государства [2, с. 21].

За 20 лет реформирования произошли существенные изменения в сущности земельных правоотношений, поскольку было введено три формы собственности, из которых частная форма собственности прекращала монополию государственной власти на землю. Важными этапами земельной реформы стали также деления земель, распределение земель

по категориям и введение права на аренду земли.

В период с 1990 года правовой режим земли в процессе реформирования постоянно менялся. Изменения происходили хаотично, непоследовательно, без связи с экономическими процессами приватизации имущества, предприятий, реструктуризации в сельском хозяйстве, развития промышленности, транспорта и привлечением инвестиций.

Главные шаги по консолидации земельных отношений были сделаны с принятием нового Земельного Кодекса УРСР [3] и Постановления «О земельной реформе» от 18 декабря 1990 г. [4]. Поэтому Земельным кодексом УССР признавалось существование права на землю в форме пожизненного наследуемого владения, а также постоянного и временного пользования.

Следующим шагом укрепления позиций земельной реформы было одо-

брение Постановления Верховной Рады Украины 31 октября 1991 г. «Концепции разгосударствления и приватизации предприятий, земли и жилищного фонда» [5], согласно которой, приватизация земли определялась как безвозмездная передача гражданам Украины земельных участков в частную, коллективную собственность или в пожизненное унаследованное владения.

Первым законом, в котором шла речь об инвестициях был Закон Украины «О приоритетности социального развития села и агропромышленного комплекса в народном хозяйстве» от 17.10.1990 г. [6], который предусматривал привлечение бюджетных средств и помощи со стороны государства на укрепление материально-технической базы социальной сферы села и агропромышленного комплекса, но, к сожалению, положения этого закона остались невыполненными.

В 1992 году Верховной Радой Украины был принят Закон Украины «О формах собственности на землю» [7], который определял три формы собственности: частную, государственную и коммунальную. В марте этого же года на смену Земельному кодексу Украинской ССР была утверждена новая редакция Земельного кодекса Украины [8]. Сквозь призму анализа законов можно увидеть, что в первых законах не было о правовом режиме земли как объекта инвестиционного развития. Попытка привлечения инвестиций была, но она



была без связи с использованием земли и преимущественно связана с колхозами и совхозами.

С 1992-1996 годы появляются ряд Указов Президента Украины: «О приватизации автозаправочных станций, реализующих горюче-смазочные материалы исключительно населению» [9], «О неотложных мерах по ускорению земельной реформы в сфере сельскохозяйственного производства» от 10 ноября 1994 [10], «О приватизации и аренде земельных участков несельскохозяйственного назначения для осуществления предпринимательской деятельности» от 12 июля 1995 [11], «О порядке деления земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям» от 8 августа 1995 [12], в которых была попытка урегулировать вопрос о привлечении инвестиций в развитие территорий, но эти указы не получили надлежащей реализации и инвестиционный развитие не происходило.

В следующий период появляются законы которые были призваны урегулировать инвестиционные отношения в Украине, такие как Закон Украины «О защите иностранных инвестиций на Украине» от 10 сентября 1991 [13], Закон Украины «Об инвестиционной деятельности» от 18 сентября 1991 [14], Закон Украины «О режиме иностранного инвестирования» от 19 марта 1996 [15], Закон Украины «Об общих принципах создания и функционирования специальных (свободных) экономических зон» от 13 октября 1992 [16].

Анализ этого периода показывает, что практически в земельном и инвестиционном законодательстве не шла речь о привлечении инвестиций в землю, но с принятием Закона «Об общих принципах создания и функционирования специальных (свободных) экономических зон» встал вопрос об определении правового режима земли как объекта привлечения инвестиций.

Нормы этого закона были направлены на обеспечение особого режима инвестиционной деятельности на отдельных территориях с целью внедрения в отдельных регионах нашего государства благоприятного инвестиционного климата, привлечение в течение определенного периода внутренних и внеш-

них инвестиций, эффективного развития предпринимательства, возрождение приоритетных отраслей промышленности, сельского хозяйства, создание современной производственной, транспортной и рыночной инфраструктуры, организации максимальной занятости населения, улучшения окружающей среды.

В свободной экономической зоне объектами правового регулирования являются все земли в пределах, определенных на карте, которая является неотъемлемой частью закона о той или иной специальной зоне; в состав земель свободных экономических зон могут входить земли различных категорий земельного фонда Украины (населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, промышленности, транспорта, связи, природоохранного и рекреационного назначения, водного и лесного фондов, запаса), поэтому реализация инвестиционных проектов в свободных экономических зонах должно осуществляться с соблюдением требований действующего земельного, градостроительного, экологического законодательства относительно правового режима отдельных категорий земель в этих зонах, если иное не предусмотрено в законах о статусе этих зон.

В середине 90х годов, следуя успешным примерам других стран, которые развиваются, в Украине начали создавать свободные экономические зоны, которые предоставляли налоговые и таможенные льготы, расположенным в них предприятиям. Основной целью их создания было привлечение прямых инвестиций и развитие регионов путем создания привлекательного инвестиционного климата. Уже к началу 2000-х их количество превышало несколько десятков (включая территории приоритетного развития, которые создавались в пределах административных единиц – городов, районов и областей). По результатам оценки Министерства экономики 2005 эффективность работы этих зон была недостаточной, и в этом же году ситуация по привлечению инвестиций и реализации действующих проектов на СЭЗ значительно ухудшилась. Законами Украины «О Государственном бюджете Украины на 2005 год» от 25.03.2005 г., № 2505 и «О внесении

изменений в Закон Украины «О Государственном бюджете Украины на 2005 год» введен мораторий на рассмотрение и утверждение новых инвестиционных проектов на СЭЗ и ТПР Украины, отменены льготные условия налогообложения и государственные гарантии обеспечения интересов субъектов предпринимательской деятельности. Эти изменения в законодательстве негативно повлияли на привлечение иностранных инвестиций в развитие свободных экономических зон.

Существование свободных экономических зон способствовало бы решению проблем занятости населения, стимулированию притока иностранного капитала, улучшению платежного баланса страны за счет поступлений в иностранной валюте, расширению экспортной базы, экономическому оживлению в депрессивных районах посредством использования местных ресурсов, стимулированию рыночных преобразований и активизации внешне-экономических связей.

С принятием Закона Украины «Об инвестиционной деятельности» [14] было определено понятие инвестиций, которое представляет собой все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой создается прибыль (доход) или достигается социальный эффект. Одной из таких ценностей законодатель выделяет права пользования землей, водой, ресурсами, домами, сооружениями, оборудованием, а также иные имущественные права. По этому закону государство осуществляет обязательное регулирование инвестиционной деятельности путем определения условий пользования землей, водой и другими природными ресурсами.

Закон Украины «О режиме иностранного инвестирования» от 19 марта 1996 года [15] предусматривал форму осуществления иностранных инвестиций путем приобретения самостоятельно или с участием украинских юридических или физических лиц прав на пользование землей и использование природных ресурсов на территории Украины. Законы об инвестиционной деятельности были приняты, но земельные законы не развивали этих положений



ний. Таким образом, проблемы привлечения инвестиций не решались.

В современном периоде 1 июля 2010 был принят Закон Украины «О государственно-частном партнерстве» от 01.07.2010 № 2404 [17], который определяет организационно-правовые принципы взаимодействия государственных партнеров с частными партнерами и основные принципы государственно-частного партнерства на договорной основе. Кроме этого, данный Закон предусматривает условия использования земельных участков для осуществления государственно-частного партнерства. В случае если для осуществления государственно-частного партнерства необходимо пользование земельным участком, государственный партнер обеспечивает частному партнеру возможность использования такого участка на срок, установленный договором, заключенным в рамках государственно-частного партнерства.

Продолжением законодательного прогресса в области регулирования земельно-инвестиционных отношений было принятие Закон Украины «Об индустриальных парках» от 21.06.2012 [18], который определяет основные правовые и организационные основы создания и функционирования индустриальных парков на территории Украины с целью обеспечения экономического развития и повышения конкурентоспособности территорий, активизации инвестиционной деятельности, создание новых рабочих мест, развития современной производственной и рыночной инфраструктуры. Инициатором создания индустриального парка может быть соответствующий орган государственной власти, орган местного самоуправления, а также юридическое или физическое лицо – владелец или арендатор земельного участка, который может быть использован и предлагается им для создания индустриального парка.

Земельные участки индустриальных парков должны принадлежать к землям промышленности и могут иметь два правовых режима:

- участок земли, которая была по закону предоставлена в пользование промышленным предприятиям, которая застроена и освоена по целевому назначению – «Brownfield»;

- участок земли, по градостроительной документации или природным свойствам предназначенный для промышленных нужд или предоставленный соответствующим субъектам для организации и использования под промышленную зону – «Greenfield».

Исходя из содержания приведенных нормативных актов, можно сказать, что произошли сдвиги в сфере привлечения инвестиций, но вместе с тем земельные вопросы остались открытыми.

Таким образом, анализ основных этапов развития законодательного обеспечения правового режима земли как объекта инвестиционного развития позволяет сделать вывод, что за 20 лет реформирования земельных отношений основное внимание уделялось определению правового режима земли в контексте статике, как объекта права собственности и пользования. Вводились различные титулы, но вопрос по реализации этих прав и обеспечения эффективного использования земли с позиций привлечения инвестиций не рассматривались.

В Украине были приняты законодательные акты, которые по сути не создали должной дорожной карты для инвесторов по освоению земель, не дают возможности определить правовой режим земель, земельных участков как объектов привлечения инвестиций. Не дают ответа на вопрос о том, каким требованиям должна отвечать земля как территория для привлечения инвестиций и отдельно взятые земельные участки.

Поэтому сельское хозяйство сегодня в упадке из-за распадения и отсутствия четкого законодательного регулирования привлечения инвестиций в земельные участки. Инвесторы не могут понять, для чего было проведено распадение земли и как можно при аренде земельного участка заключать тысячу или более договоров. К сожалению, на эти вопросы не могут ответить и специалисты в данной области.

Промышленность не развивается, хотя потенциал в Украине очень высок. Несмотря на то, что предприятия промышленности и получают значительные прибыли, но рентабельность продукции за 2003-2010 гг. не превышает 3-6%. С 55 тыс. промышленных предприятий более 18 тыс. (33%) являются убыточными.

Недостаточны инвестиции в развитие путей и развитие отрасли. Для их активизации следует в полной мере использовать взаимосвязи государства с частными партнерами, урегулированы Законом Украины «О государственно-частном партнерстве». Согласно этому Закону, государственно-частное партнерство может применяться в таких областях как: дорожное хозяйство, железнодорожные, водные, воздушные пути соединения с элементами их инфраструктуры. Государство может гарантировать частному партнеру возмещение экономически обоснованных затрат, выделение в аренду земельного участка и прохождение всех сопутствующих процедур, а также ведение эффективной тарифной политики в отношении объекта договора.

#### Список использованной литературы:

1. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 10. – С. 100.
2. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – С. 21. – 544 с.
3. Земельний кодекс УРСР від 08.07.1970 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1970, № 29, ст. 205.
4. Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, № 10, ст. 100.
5. Постанова Верховної Ради України «Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі і житлового фонду» від 31 жовтня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 53, ст. 795.
6. Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17.10.1990 р. // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1990, № 45, ст. 602.
7. Закон України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 18, ст. 22.
8. Земельний кодекс України від 25.1.2001р // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.





9. Указ Президента України: «Про приватизації автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29.12.1993 № 612/93.

10. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. // № 666/94.

11. Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 року від 12.07.1995 № 608/95.

12. Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 року № 720/95.

13. Закон України «Про захист іноземних інвестицій на Україні» від 10 вересня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 46, ст. 616.

14. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 47, ст. 646.

15. Закон України «Про режим іноземного інвестування» від 19 березня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 19, ст. 80.

16. Закон України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» від 13 жовтня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 50, ст. 676.

17. Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 40, ст. 524.

18. Закон України «Про індустриальні паки» від 21.06.2012 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст. 212.

## СООТНОШЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГЕОГРАФИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ И ТОРГОВЫХ МАРОК В УКРАИНЕ

О. КОВАЛЬЧУК,  
аспирант кафедры гражданского права  
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

### SUMMARY

Article is devoted to the peculiarities of the legal regulation of geographical indications and trademarks. Emphasis is laid on the correlation of legal regulation of geographical indications and trademarks, their common and different features, functions of these objects of intellectual property.

**Key words:** legal regulation of geographical indications and trademarks, correlation, features, functions.

\* \* \*

Статья посвящена особенностям правового регулирования географических указаний и торговых марок. Акцентируется внимание на соотношении правового регулирования географических указаний и торговых марок, их сходстве и различии. Рассматриваются основные функции, особенности и признаки этих объектов интеллектуальной собственности. В статье идет речь об адаптации законодательства Украины к законодательству Европейского Союза, что будет способствовать совершенствованию правоотношения в сфере охраны прав на торговые марки и географические указания, интеграции Украины в ЕС, а также дальнейшему экономическому развитию страны. Автор обозначил проблемные вопросы правового регулирования географических указаний, торговых марок и методы их решения.

**Ключевые слова:** правовое регулирование географических указаний и торговых марок, соотношение, особенности, функции.

*Постановка проблемы. В современных условиях экономического развития Украины географические указания и торговые марки признаются неотъемлемыми элементами рыночных отношений, важными факторами повышения конкурентоспособности продукции и защиты от недобросовестной конкуренции. Исполняя функцию индивидуализации товаров и услуг субъектов предпринимательской деятельности, гарантируя их качество, эти указания становятся все более существенным рычагом в условиях активизации торговли и глобализации международного торгового пространства.*

**Ц**елью данной статьи является раскрытие особенностей прав на географические обозначение и торговые марки в Украине. В статье рассматриваются вопросы соотношения правового регулирования географических указаний и торговых марок, их общие и различные черты, особенности и признаки, функции данных объектов интеллектуальной собственности.

Отдельные аспекты соотношения правового регулирования географических указаний и торговых марок рассматривались в трудах таких украинских ученых как О.А. Пидпригора, О.О. Пидпригора, Ю.Л. Бошицкий, А.О. Кодинец, Г.О. Андрощук, А.Д. Святоцкий, Ю.М. Капіца, М.В. Паладій. Данный вопрос также исследовали такие российские ученые, как

С.О. Горленко, И.А. Близначев, О.П. Сергеев, В.А. Джермакян и др.

Географические указания тесно связаны с торговыми марками. Хотя географическое указание – исторически наиболее ранняя форма обозначения изделий, в качестве правовой категории оно было закреплено лишь в конце XIX века, значительно позднее за торговую марку, отношения по использованию которого получили правового регулирования уже в Средневековье [1, с. 8].

Данные объекты интеллектуальной собственности регулируются Гражданским кодексом Украины [2], Хозяйственным кодексом Украины [3], Законами Украины «Об охране прав на знаки для товаров и услуг» [4] и «Об охране прав на указание происхождения товаров» [5].