

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.60>

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ІНОЗЕМНИМИ ОСОБАМИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА КАНАДИ

Коваленко Т.О.,

*доктор юридичних наук, професор,**професор кафедри земельного та аграрного права**Навчально-наукового інституту права**Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

ORCID: 0000 0002 7103 6209

e-mail: kovalenko.tetyana@gmail.com

Коваленко Т.О. Набуття права власності на землю іноземними особами за законодавством України та Канади.

У статті проведено порівняльно-правове дослідження специфіки набуття та здійснення права власності на землю іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами за законодавством України та Канади, в результаті чого обґрунтовано найбільш прийнятний для України канадський досвід правового регулювання у вказаній сфері.

Встановлено, що в науці земельного права України одним із найбільш дискусійних є питання щодо можливості, обсягів, умов та підстав надання права власності на землю іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам, особливо зважаючи на приписи ст. 13 Конституції України, яка проголошує всю землю власністю Українського народу. Не вирішено це питання остаточно в земельному законодавстві, так як доступ іноземних осіб до права власності на землі сільськогосподарського призначення може бути наданий лише після позитивного рішення Всеукраїнського референдуму.

Проведене дослідження показало, що законодавство Канади передбачає можливість встановлення обмежень набуття права власності на землю іноземними суб'єктами як на рівні федерації (дворічна заборона придбання житлової нерухомості, включаючи вільні земельні ділянки, призначені для житлової забудови), так і на рівні окремих провінцій та територій. На рівні провінцій та територій є різні юридичні моделі обмеження доступу іноземних осіб до права власності на землю, насамперед сільськогосподарського призначення. Так, законодавчі обмеження набуття права власності на землю іноземними особами відсутні в Британській Колумбії, Онтаріо, Ньюфаундленді і Лабрадорі, Нью-Брансвіку і Новій Шотландії. Водночас в Альберті, Саскачевані, Манітобі, Квебеку доступ іноземних осіб до права власності на землю істотно обмежується, зокрема, шляхом встанов-

лення максимальних розмірів земельних ділянок, які вони можуть набути на праві власності.

В статті стверджується, що встановлення в законодавстві Канади обмежень при набутті права власності на землю, насамперед сільськогосподарського призначення, обумовлюється потребою забезпечити першочерговий доступ до земель громадян Канади та корпорацій Канади, що може бути орієнтиром при врегулюванні цих питань в українському земельному праві. Законодавство Канади як на федеральному рівні, так і на рівні окремих провінцій та територій передбачає досить ефективні механізми юридичної відповідальності у випадку порушення законодавчих обмежень доступу іноземних осіб до права власності на землю, які варто передбачити в українському законодавстві.

Ключові слова: земельне законодавство України, земельне законодавство Канади, земельні права, земельні правовідносини, іноземні особи, іноземні юридичні особи, іноземці, обмеження земельних прав, особи без громадянства, права на землю, правове регулювання, право власності на землю, юридична відповідальність.

Kovalenko T. Acquisition of land ownership rights by foreign persons according to the laws of Ukraine and Canada.

The article conducts a comparative legal study of the specifics of acquisition and exercise of land ownership by foreigners, stateless persons and foreign legal entities under the legislation of Ukraine and Canada, as a result of which the Canadian experience of legal regulation in the specified area, which is most acceptable for Ukraine, is substantiated.

It has been established that in the science of land law of Ukraine, one of the most controversial issues is the possibility, scope, conditions and grounds of granting land ownership rights to foreigners, stateless persons, and foreign legal entities, especially considering the provisions of Art. 13 of the Constitution of Ukraine, which

declares all land to be the property of the Ukrainian people. This issue has not been resolved definitively in the land legislation, as access of foreign persons to ownership of agricultural land can be granted only after a positive decision of the All-Ukrainian referendum.

The conducted research showed that Canadian legislation provides for the possibility of establishing restrictions on the acquisition of land ownership by foreign entities both at the federal level (a two-year restriction on the purchase of residential real estate, including vacant land plots intended for residential development), and at the level of individual provinces and territories. At the level of the provinces and territories, there are different legal models for restricting the access of foreign persons to the right to ownership of land, primarily for agricultural purposes. There are no legal restrictions on the acquisition of the right to ownership of land by foreign persons in British Columbia, Ontario, Newfoundland and Labrador, New Brunswick and Nova Scotia. At the same time, in Alberta, Saskatchewan, Manitoba, and Quebec, the access of foreigners to land ownership is significantly limited, in particular, by establishing the maximum size of land plots that they can acquire on ownership.

The article claims that the establishment of restrictions in Canadian legislation on the acquisition of ownership rights to land, primarily for agricultural purposes, is conditioned by the need to ensure priority access to the lands of Canadian citizens and Canadian corporations, which can be a reference point for the settlement of these issues in Ukrainian land law. Canadian legislation, both at the federal level and at the level of individual provinces and territories, provides effective mechanisms of legal responsibility in the event of violation of legal restrictions on foreign persons' access to land ownership, which should be provided for in Ukrainian legislation.

Key words: foreign persons, foreign legal entities, foreigners, land legislation of Ukraine, land legislation of Canada, land rights, land legal relations, land ownership, legal regulation, legal liability, restrictions on land rights, stateless persons.

Постановка проблеми. Одним із питань, які є найбільш дискусійними в науці земельного права України, є питання щодо надання доступу до права власності на землю іноземцям, особам без громадянства та іноземним юридичним особам. Адже відповідно до ст. 13 Конституції України від 28 червня 1996 р. земля є власністю Українського народу, до якого Основний закон в преамбулі відносить громадян України всіх національностей. Протягом більше двадцяти років тривають наукові дискусії щодо того, чи виклю-

чають зазначені приписи Конституції України можливість передачі земельних ділянок у власність іноземним особам. Незважаючи на вказану невизначеність, згідно Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України) в Україні допускається набуття права власності іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами на землі не-сільськогосподарського призначення. Питання щодо доступу іноземних осіб до набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення віднесено на розсуд Всеукраїнського референдуму в невизначеному майбутньому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

В науці земельного права України проблеми набуття права власності на землю іноземними особами досліджували О.В. Бевз [1], А.І. Демченко [2], О.В. Зубрицький [3], О.В. Єлісеєва [4], І.І. Каракаш [5], П.Ф. Кулинич [6], О.О. Мудрова [7], І.В. Мироненко [8], В.В. Носік [9], О.В. Павлюк [10], В.Ю. Уркевич [11], М.В. Шульга [12] та інші вчені. Особливості правового регулювання використання та охорони земель за законодавством Канади досліджувала Б.Л. Ковач [13]. Водночас в земельно-правовій науці не було проведено спеціального порівняльно-правового дослідження особливостей надання доступу до права власності на землю іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам за законодавством України та Канади.

Метою цієї статті є проведення порівняльно-правового дослідження специфіки набуття та здійснення права власності на землю іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами за законодавством України та Канади, результатом чого має стати обґрунтування найбільш прийнятної для України канадського досвіду правового регулювання у вказаній сфері.

Виклад основного 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 самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України. Водночас можуть бути встановлені певні винятки виключно Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. В ЗК України земельна правосуб'єктність іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб врегульована із певними обмеженнями. На думку В.В. Носіка такі обмеження прав на землю для іноземців цілком узгоджуються з Конституцією України, є обґрунтованими методологічно з огляду на виключне геополітичне призначення українських чорноземів, крім цього є характерними для зарубіжних держав із різними правовими системами [9, с. 220-221].

Найважливіше обмеження стосується категорії земель, право власності на які можуть набувати іноземні суб'єкти. Так, відповідно до ст. 81 та ст. 82 ЗК України іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна, а також у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні. Як бачимо, іноземні особи не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Навіть у випадку їх успадкування вказані особи зобов'язані здійснити відчуження таких земель протягом року. Водночас, не на всі земельні ділянки несільськогосподарського призначення іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності. Так, О. В. Павлюк зазначає, що іноземні особи не можуть набувати у власність в Україні наступні земельні ділянки зі складу земель: а) водного фонду; б) залізничного транспорту, авіаційного транспорту, міського електротранспорту; в) оборони [14, с. 226].

Питання щодо можливості та доцільності розширення переліку земель, які можуть набувати у власність іноземні особи, за рахунок земель сільськогосподарського призначення є доволі дискусійним як в науці земельного права, так і в науці конституційного права. Так, І.В. Озімок, аналізуючи приписи ст. 13 та ст. 14 Конституції України, приходить до висновку, що саме громадяни України можуть набувати та реалізовувати право власності на землю [15, с. 50]. На противагу, В.В. Носік доводить, що наявність у ст. 14 Конституції України припису щодо права приватної власності на землю громадян і юридичних осіб не виключає можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземним особам, якщо це окремо буде передбачено законом [9, с. 497-498]. На думку П.Ф. Кулинички України, враховуючи її прагнення до членства в ЄС, рано чи пізно доведеться надавати іноземним виробникам сільськогосподарської продукції таких же прав щодо землі, які мають вітчизняні виробники [6, с. 224].

Змінами, які були внесені до ЗК України у 2020 році [16], законодавчо закріплено потен-

ційну можливість набуття іноземними особами земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність. Так, відповідно до чинної редакції ст. 130 ЗК України набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземцями, особами без громадянства, а також юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Іноземні суб'єкти обмежені також в підставах набуття права власності на землю в Україні, порівняно з громадянами України та юридичними особами України. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на землю шляхом: успадкування; придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності. Підставами набуття права власності на землю іноземними юридичними особами є: внесення земельних ділянок засновниками до статутного капіталу; придбання за цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини. Тобто, вказані суб'єкти не можуть набувати право власності на землю в Україні шляхом: приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Оскільки питання щодо обсягів та меж набуття іноземними особами права власності на земельні ділянки, особливо зі складу земель сільськогосподарського призначення, не знайшло свого остаточного вирішення ні в законодавстві, ні в правовій доктрині України, цікавим та корисним буде досвід правового регулювання вказаних питань в інших державах, зокрема Канаді.

Від самого раннього заселення Канади європейцями проблемним було питання щодо іноземної власності на землю. Ця проблема є актуальною для Канади й досі, тому більшість провінцій впровадили спеціальні правові моделі надання права власності на землю неканадцям або, в деяких випадках, нерезидентам певної провінції чи території. В різних провінціях Канади існують свої специфічні законодавчі обмеження права власності іноземців та нерезидентів на земельні ділянки, насамперед сільськогосподарського призначення. Наприклад, за законодавством острова Принца Едуарда було обмежено кількість землі, якою міг володіти іноземець, ще у 1859 році [17]. Інші провінції наслідували цей приклад протягом останніх 30 років.

У 1973 році Верховним судом Канади було сформульовано судовий прецедент, згідно якого було підтверджено, що провінції діяли в межах своєї юрисдикції, коли законодавчо обмежували право власності на землю на підставі непроживання. Це спонукало провінції до обговорення питання щодо меж іноземної власності на землю Канади на конференції в 1973 році. В результаті такого обговорення Уряд Канади запропонував Акт про громадянство, який був прийнятий 15 лютого 1977 р. У статті 33 вказаного Акта було врегульовано питання щодо обсягів та меж права власності іноземців на землю [17].

В даний час федеральне законодавство Канади передбачає право кожної провінції та території обмежувати придбання земель особами, які не є громадянами Канади. Провінції та території використовують різні правові моделі надання доступу до права власності на землю іноземним особам. Так, Британська Колумбія, Онтаріо, Ньюфаундленд і Лабрадор, Нью-Брансвік і Нова Шотландія не мають жодних обмежень права власності на землю іноземців.

В Альберті згідно Закону Альберти про іноземне володіння землею іноземні резиденти та юридичні особи, контрольовані іноземними державами, можуть володіти не більше ніж двома ділянками землі загальною площею 20 акрів («Foreign Ownership of Land Regulations», Alta Reg 160/1979). Ці правила поширюються на всі «контрольовані землі» (тобто землі, розташовані за межами міста, села чи села). Дотриманням такого обмеження контролюються Управлінням іноземного володіння землею (FOIA) провінції. При цьому варто зауважити, що юридичні особи, зареєстровані за межами Канади, завжди вважаються такими, що контролюються іноземними державами. Водночас компанії, зареєстровані в Канаді, не вважаються такими, що контролюються іноземними державами, за умови, якщо не більше ніж 50 відсотків юридичної чи бенефіціарної власності належить іноземним особам [18]. Якщо іноземна фізична або юридична особа придбає частку в землі всупереч вказаним обмеженням, суд може прийняти рішення про судовий продаж частки іноземного власника.

В провінції Саскачеван заборонено нерезидентам та особам, які проживають у Канаді менше 183 днів у будь-якому році, набувати право власності на земельні ділянки загальною площею понад 10 акрів. Варто звернути увагу, що громадяни Канади завжди вважаються резидентами, незалежно від того, де вони зазвичай проживають. Контролює дотримання вказаних обмежень Рада безпеки сільськогосподарських земель, яка публічно заявляє, що такі обмеження спрямовані на забезпечення можливостей для жителів Саскачевану придбати «сільськогосподарську землю» (тобто всю землю,

розташовану за межами міста, села чи меншого поселення для сільськогосподарських цілей) та підтримання розвитку сильних сільських громад [18]. Така специфіка, на думку Б.Л. Ковач, обумовлена тим, що у встановленні обмежень Саскачеван керується політикою пріоритетності розвитку сільського господарства [19, с. 253].

Юридична особа, всі акції чи частки якої не належать юридично й бенефіціарно зареєстрованим резидентам Канади, вважається неканадською юридичною особою та підпадає під обмеження щодо іноземної власності. Нерезиденти та іноземні організації можуть володіти до 10 акрів сільськогосподарської землі Саскачевану. Підприємства, які частково належать іноземцям, але контролюються жителями Саскачевану або їхніми сільськогосподарськими корпораціями, можуть володіти до 320 акрів («The Saskatchewan Farm Security Act», SS 1988-89, с S-17.1, «The Saskatchewan Farm Security Regulations», RRS с S-17.1 Reg 1). Так, юридична особа, яка не належить Канаді, може володіти долею до 320 акрів землі, якщо більшістю випущених акцій з правом голосу законно чи бенефіціарно володіють резиденти Саскачевану або сільськогосподарські корпорації. Резидент Саскачевану – це особа, яка проживає в Саскачевані принаймні 183 дні, а сільськогосподарська корпорація – це та, яка займається фермерством [18].

У випадку порушення зазначених вище заборони передбачена юридична відповідальність у вигляді штрафу до 10 000 доларів для фізичної особи та до 100 000 доларів для корпорації. Рада безпеки сільськогосподарських земель може зобов'язати іноземного власника здійснити відчуження придбаної земельної ділянки, а також може отримати судовий наказ про примусове виконання, включаючи судову заборону, визнання угоди недійсною або продаж у судовому порядку [20].

Законодавством Манітоби обмежено іноземну частку в «сільськогосподарській землі» (тобто землі за межами міста, селища, села чи хутора, яка використовується або обґрунтовано може бути використана для ведення сільського господарства) до 40 акрів («The Farm Lands Ownership Act», CCSM с F-35). Таке обмеження спрямовано на забезпечення можливостей для канадців придбати сільськогосподарські землі для аграрних цілей і на підтримку розвитку сильних сільських громад. Контроль за дотриманням цих законодавчих обмежень здійснює Рада сільськогосподарської промисловості Манітоби. Зазначені обмеження стосуються непостійних жителів, негромадян Канади та некваліфікованих канадських організацій. Кваліфіковані канадські організації можуть мати понад 40 акрів землі. Ці організації включають корпорації, партнерства, синдикати, спільні підприємства,

кооперативи чи асоціації, де всі акції належать на законних підставах і бенефіціарах постійним жителям і громадянам Канади [18].

У 2012 році Квебек вніс зміни до свого законодавства, які ускладнили процедуру придбання нерезидентами земельних ділянок. Закон Квебеку про придбання землі забороняє особам, які не є резидентами Квебеку, володіти більш ніж 4 гектарами землі (близько 10 акрів) («An Act respecting the acquisition of farm land by non-residents», RSQ c A-4.1). Ці обмеження поширюються на земельні ділянки, які використовуються для сільськогосподарських цілей. Крім цього, для будь-якого володіння землею сільськогосподарського призначення нерезидентам або іноземним особам потрібен дозвіл сільськогосподарського регуляторного органу провінції [18].

Варто уточнити, що нерезидентами Квебеку можуть вважатися як фізичні особи, так і юридичні особи (корпорації.) Для того, щоб вважатися резидентом Квебеку, особа повинна бути громадянином Канади або постійним жителем Канади і проживати в Квебеку не менше 1095 днів протягом 48 місяців до придбання сільськогосподарської землі. Резиденство для корпорацій залежить від того, чи має корпорація акціонерний капітал. Якщо вона має акціонерний капітал, резиденти Квебеку повинні становити принаймні половину корпоративних директорів і більше 50 відсотків голосуючих акцій капіталу. Якщо корпорація не має акціонерного капіталу, то більше половини її учасників повинні бути резидентами Квебеку [18].

На Острові Принца Едуарда нерезидентам і корпораціям дозволяється володіти землею з максимальною сукупною площею 5 акрів або землею, яка має берегову лінію 165 футів або менше [21]. Регуляторно-апеляційна комісія острова контролює дотримання законодавства, яке стосується всіх земель, окрім земель розміром менше одного акра, розташованих у місті чи селищі. Згідно законодавства вказаної провінції Канади до нерезидентів належать особи, які не проживали на Острові Принца Едуарда принаймні 183 дні на рік [18].

Заважаючи на останні проблеми, які пов'язані із забезпеченням глобальної продовольчої безпеки, в законодавстві Канади пропонується підсилити механізми контролю за набуттям права власності на землю, насамперед сільськогосподарського призначення, іноземними юридичними особами. Так, розглядається можливість запровадження на федеральному рівні скоординованої бази даних про власність іноземних осіб на землю [21].

Протягом останнього часу крім обмежень набуття права власності на землю іноземцями та іноземними юридичними особами на рівні про-

вінцій та територій, вказані обмеження також запроваджуються на федеральному рівні. Так, з 1 січня 2023 року набув чинності Закон про заборону придбання житла особами, які не є громадянами Канади («Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act» від 23 червня 2022 р.) (далі – Закон), яким заборонено особам, які не є канадцами, здійснювати придбання житлової нерухомості в Канаді протягом двох років. У цьому Законі житлова власність визначається як будь-яке «встановлене нерухоме майно або нерухомість», під якою розуміється також «земля, на якій немає житлових приміщень, яка призначена для житлового або змішаного використання та розташована в межах переписної агломерації або переписної агломерації». Враховуючи зазначене, згідно законодавства Канади підпадають під визначення «житлової власності» як вільна земля, так і комерційна нерухомість без «житлового приміщення», розташована в установлених зонах, які зонуються для житлового або змішаного використання [22].

Вказані вище обмеження поширюються на наступні категорії суб'єктів: фізичних осіб, які не є ні громадянами Канади, ні особами, зареєстрованими як індіанці відповідно до Закону про індіанців, ні постійними жителями; корпорації, зареєстровані не згідно із законодавством Канади чи провінції; корпорації, зареєстровані згідно із законодавством Канади або провінції, чії акції не котируються на фондовій біржі в Канаді; юридичні особи, сформовані поза законодавством Канади чи провінції, або юридичні особи, створені відповідно до законів Канади, але контрольовані іноземними організаціями чи іноземними особами. Закон містить винятки із заборони, які дозволяють неканадцям купувати житло, якщо такі особи є біженцями, особами, які перебувають під захистом, іноземними дипломатами або тимчасовими резидентами. На додаток до вказаних винятків, Верховний суд Квебеку нещодавно постановив, що заборона придбання житлової нерухомості не поширюється на угоди купівлі-продажу, укладені неканадцями до 1 січня 2023 року [22].

Варто звернути увагу, що для цілей Закону «купівля» визначається як «придбання, з умовами чи без них, законного чи справедливого інтересу або речового права на житлову нерухомість». Виходячи з цього визначення на практиці робляться висновки, що продаж житлової нерухомості неканадцям – не єдине придбання, яке може підпадати під дію Закону. Придбання частки в житловій нерухомості через комерційну оренду або через інший тип частки в землі, як-от опціон на купівлю, може розглядатися як придбання законної чи справедливої частки або речового права на житлову нерухомість. Тому,

особи, які орендують землю для комерційних цілей у зонах змішаного використання, можуть потрапити під дію Закону [22].

Закон передбачає досить жорсткий механізм юридичної відповідальності за порушення заборони придбання особами, які не є громадянами Канади чи корпораціями Канади, житлової нерухомості, у тому числі земель. Будь-хто, винний у скоєнні правопорушення, може бути притягнутий до відповідальності за спрощеним судом до максимального штрафу в розмірі 10 000 доларів США. Штрафи застосовуватимуться не лише до неканадських покупців, а й до будь-кого, хто бере участь або сприяє забороненій операції з нерухомістю та свідомо є учасником порушення Закону [22].

Висновки. Узагальнюючи результати проведеного дослідження, можна зробити наступні висновки: 1) в науці земельного права України одним із найбільш дискусійних є питання щодо можливості, обсягів, умов та підстав надання права власності на землю іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам, особливо зважаючи на приписи ст. 13 Конституції України, яка проголошує всю землю власністю Українського народу; не вирішено це питання остаточно в земельному законодавстві, так як доступ іноземних осіб до права власності на землі сільськогосподарського призначення може бути наданий лише після позитивного рішення Всеукраїнського референдуму; 2) законодавство Канади передбачає можливість встановлення обмежень набуття права власності на землю іноземними суб'єктами як на рівні федерації (дворічна заборона придбання житлової нерухомості, включаючи вільні земельні ділянки, призначені для житлової забудови), так і на рівні окремих провінцій та територій; 3) на рівні провінцій та територій є різні юридичні моделі обмеження доступу іноземних осіб до права власності на землю, насамперед сільськогосподарського призначення, а саме: законодавчі обмеження набуття права власності на землю іноземними особами відсутні в Британській Колумбії, Онтаріо, Ньюфаундленді і Лабрадорі, Нью-Брансвіку і Новій Шотландії; водночас в Альберті, Саскачевані, Манітобі, Квебеку доступ іноземних осіб до права власності на землю істотно обмежується, зокрема, шляхом встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, які вони можуть набути на праві власності; 4) встановлення в законодавстві Канади обмежень при набутті права власності на землю, насамперед сільськогосподарського призначення, обумовлюється потребою забезпечити першочерговий доступ до земель громадян Канади та корпорацій Канади, що може бути орієнтиром при врегулюванні цих питань в українському земельному праві; 5) законодавство Канади як

на федеральному рівні, так і на рівні окремих провінцій та територій передбачає досить ефективні механізми юридичної відповідальності у випадку порушення законодавчих обмежень доступу іноземних осіб до права власності на землю (штрафи, конфіскацію землі, примусовий продаж земельної ділянки), які варто передбачити в українському законодавстві.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бевз О.В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні. *Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка: юрид. науки*. 2005. Вип. 64. С. 108–110.
2. Демченко А.І. Право власності іноземців в Україні. *Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності*. 2006. № 2. С. 330–336.
3. Зубрицький О.В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Право. Людина. Довкілля*. 2017. № 264. С. 111–120.
4. Єлісеєва О. Правове регулювання припинення права приватної власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб. *Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка: юрид. науки*. 2005. Вип. 68. С. 95–98.
5. 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. 332 с.
6. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.
7. Мудрова О.О. Деякі питання практики припинення прав іноземних громадян на землі сільськогосподарського призначення. *Проблеми законності*. 2008. Вип. 95. С. 162–165.
8. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: монографія. Івано-Франківськ: Супрун В.П., 2012. 190 с.
9. Носік В.В. Право власності Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
10. Павлюк О. Конституційні засади доступу до ринку земель в Україні іноземців та юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. 2023. № 1. С. 63–70.

11. Уркевич В.Ю. Про норми Земельного кодексу України щодо права власності на землю іноземних осіб. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 9. С. 93–96.
12. Шульга М.В. Фізичні особи як учасники ринку сільськогосподарських земель. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. № 1. 2023. С. 53–62.
13. Kovach B.L. Legal regulation of land relations in the context of Canadian legislation. *Legal Horizons*. 2021. № 14 (3-4). P. 35–41.
14. 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.
15. 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.
16. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
17. Neville Ward E., Reid-Sen Susan J. Foreign Ownership of Land and Real Estate in Canada. Working Paper No. 30. September 1984. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://publications.gc.ca/site/eng/9.868331/publication.html> (дата звернення: 08 березня 2024 року).
18. Bowler Aaron J., Ackhurst K. Restrictions in Canada on Foreign Ownership of Land. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=9687da85-1077-4a39-8619-9f6948cdd908> (дата звернення: 28 лютого 2024 року).
19. Ковач Б.Л. Обмеження права використання земель Канади: політико-правовий дискурс. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 8. С. 251–253.
20. Restrictions on Foreign Ownership of Agricultural Land in Canada. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://gowlingwlg.com/en/insights-resources/articles/2014/restrictions-on-foreign-ownership-of-agricultural/> (дата звернення: 13 лютого 2024 року).
21. Stevenson M., Burns R., Strbac M., Potter J., Osborne J. Securing Canada's Harvest: Regulations on Foreign Ownership of Agricultural Land. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://www.blakes.com/insights/securing-canada-s-harvest-regulations-on-foreign-ownership-of-agricultural-land> (дата звернення: 03 березня 2024 року).
22. Chisholm D., Coughlin S., Lewis S., Stucken J., Yanakis N., Samardzija S. New Restrictions on Selling Land: An Overview of the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act and Regulations. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://mcmillan.ca/insights/publications/february-2023-update-new-restrictions-on-selling-land-an-overview-of-the-prohibition-on-the-purchase-of-residential-property-by-non-canadians-act-and-regulations/> (дата звернення: 22 лютого 2024 року).