УДК 349.412.24

Руєва О.М.
викладач кафедри трудового, аграрного екологічного права та соціального забезпечення населення Харківського економіко-правового університету

Деякі питання відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства

Ключові слова: право власності на земельну ділянку, правовстановлювальний документ, державний акт на право власності на земельну ділянку, відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства.

У сучасних умовах соціально-економічного розвитку держави конче необхідно вирішити питання щодо відносин, зв'язаних з правом власності на землю. Одним із важливих напрямків цієї проблематики є відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства.

Окремі аспекти цієї проблеми були предметом розгляду в наукових працях М. Шульги, А. Гетьмана, В.Петрова та ін. Однак у цих роботах не було висвітлено питання стосовно відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства.

Відповідно до частини першої статті третьої Земельного кодексу України [1] земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Частина 2 статті 81 Земельного кодексу України передбачає, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм є їх на праві приватною власністю.

Відповідно до частини 3 цієї ж статті Земельного кодексу України передбачено, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є їх власністю; в) прийняття спадщини.

Таким чином, положеннями Земельного кодексу України передбачено набуття іноземними громадянами та особами без громадянства права власності лише на землі несільськогосподарського призначення.

Однак, частина 4 вищенаведеної статті Земельного кодексу України передбачає, що землі сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

Нормами Земельного кодексу України допускається успадкування земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та особами без громадянства. При цьому успадковані земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у приватній власності осіб без громадянства або іноземних громадян та повинні бути ними відчужені. Зокрема, частиною 1 статті 145 Земельного кодексу України передбачено, якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права. Частиною 2 цієї ж статті зазначено, що у випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом установленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Разом з цим, однією із підстав припинення права власності на земельну ділянку за змістом ст. 140 Земельного кодексу України є не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у установлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Подібні положення, однак більш конкретизовані щодо кола осіб містяться у статті 143 Земельного кодексу України де зазначено

що право на земельну ділянку, яка не відчужена в установленому законом порядку, може бути припинено примусово в судовому порядку, якщо не здійснено відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства через установлений строк у вищенаведених випадках, визначених Земельним кодексом України.

Отже, у Земельному кодексі України присутні чіткі та безапеляційні приписи щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства.

У зв'язку з вищевикладеним потрібно було б розглянути деякі питання пов`язані із відчуженням земельних ділянок іноземними громадянами або особами без громадянства.

По-перше, це набуття права власності на земельну ділянку та можливість одержання іноземним громадянином або особою без громадянства державного акта на право власності на земельну ділянку.

Відповідно до частини 1 статті 125 Земельного кодексу України право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою та його державної реєстрації.

Одночасно за змістом законодавства України лише власник земельної ділянки може розпорядитися належним йому майном та ним приймається рішення про її відчуження. При цьому зважити на те, що без державного акта на право власності особа не зможе здійснити відчуження земельної ділянки.

Отже, одержання державного акта на право власності на земельну ділянку іноземним громадянином або особою без громадянства є необхідною умовою для реалізації положень чинного законодавства України в частині відчуження земельної ділянки.

По-друге, необхідно визначити, коли починається облік річного строку протягом якого іноземний громадянин або особа без громадянства повинні відчужити успадковану земельну ділянку.

Ураховуючи те, що право власності за змістом статті 125 Земельного кодексу України виникає після одержання спадкоємцем земельної ділянки документа, що посвідчує право власності земельною ділянкою та його державної реєстрації, на підставі якого особа отримує право щодо розпорядження земельною ділянкою, то

облік річного строку «добровільного» відчуження слід вести від часу одержання іноземним громадянином чи особою без громадянства зареєстрованого державного акта на право приватної власності на земельну ділянку.

По-третте, встановити, який порядок відчуження земельної ділянки іноземним громадянином або особою без громадянства.

Такий порядок безпосередньо законодавством не визначений, однак відчуження успадкованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення може реалізуватися шляхом укладання іноземним громадянином чи особою без громадянства будь-якої цивільно-правової угоди, що передбачена цивільним чи земельним законодавством України, та відповідно до якої буде здійснено перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи.

Також потрібно розглянути наслідки невідчуження земельної ділянки для іноземного громадянина чи особи без громадянства.

Як зазначалося вище, відповідно до частини 2 статті 145 Земельного кодексу України, якщо протягом установленого строку земельна ділянка іноземним громадянином чи особою без громадянства не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Розглянемо, як приклад рішення Ширяївського районного суду Одеської області (витяг)(цивільна справа) від 24.04.2009р. №2-167/2009 року.

"У судовому засіданні прокурор підтримав позовні вимоги та пояснив суду, що відповідно до розпорядження № 342 Ширяївської РДА Одеської області на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом відповідачеві 20 грудня 2005 року видано Державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯБ № 425070, згідно з яким йому виділена на території Старомаяківської сільської ради Ширяївського району Одеської області земельна ділянка розміром 11,69 гектара, яка за цільовим призначенням відноситься до земель сільськогосподарського призначення. Відповідач є громадянином Російської Федерації, тобто іноземцем, а земельна ділянка, прийнята іноземцем у спадщину протягом року підлягає відчуженню. Оскільки відповідач не відчужував указану земельну ділянку протягом одного року з моменту отримання Державного акту на право власності на земельну ділянку, що йо му була передана у влас ність, то його в зв'язку з порушенням норм чинного земельного за-

конодавства, необхідно позбавити права власності на зазначену ділянку шляхом припинення такого права.

Правовідносини регулюються земельним законодавством. Відповідно до вимог частини 4 статті 81 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. Відповідно до вимог частини першої статті 145 Земельного кодексу України, якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права, а відповідно частини другої статті 145 Земельного кодексу України у випадках, коли земельна ділянка особою протягом установленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду. Невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у установлений строк є підставою припинення права власності на земельну ділянку, і тому на підставі вищевикладеного та статті 140 Земельного кодексу України позов слід задовольнити.

ВИРІШИВ:

Задовольнити позов прокурора Ширяївського району Одеської області. Припинити право власності ОСОБА_1, ІНФОРМАЦІЯ_1, громадянина Російської Федерації, на земельну ділянку № 352, розміром 11,69 гектара, розташовануна території Старомаяківської сільської ради Ширяївського району Одеської області, цільове призначення якої - ведення товарного сільськогосподарського виробництва, кадастровий номер - 5125485600:01:001:0473, право власності на яку посвідчено Державним актом на право власності на земельну ділянку серії ЯБ № 435070, що виданих Ширяївською районою державною адміністрацією Одеської області 20 грудня 2005 року, та відчужити цю земельну ділянку на користь Старомаяківської сільської ради Ширяївського району Одеської області". [2]

Отже, при відсутності «добровільного» відчуження іноземним громадянином чи особою без громадянства успадкованої земельної ділянки ця ділянка підлягає примусовому відчуженню. Примусове відчуження здійснюється виключно на підставі відповідного судово-

го рішення. При цьому позивачем у справах про примусове відчуження іноземцями чи особами без громадянства успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути відповідні органи прокуратури в межах реалізації повноважень визначених законодавством України. З метою одержання ринкової вартості земельної ділянки та усунення можливостей для зловживань, зважаючи на положення частини 4 статті 135 Земельного кодексу України, відповідним рішенням суду може бути передбачено відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення успадкованої іноземцем чи особою без громадянства проведенням земельних торгів. У такому разі колишньому власнику земельної ділянки може виплачуватися вартість земельної ділянки за результатами проведеного аукціону з урахуванням витрат на проведення торгів та інших передбачених платежів.

Потрібно також торкнутися питань, які земельні ділянки сільськогосподарського призначення підлягають відчуженню іноземними громадянами чи особами без громадянства та чи повинні відчужуватися такі земельні ділянки особами, які отримали у власність ці ділянки за часів перебування у громадянстві України, а згодом змінили таке громадянство .

Відповідно до частини 1 статті 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. Частиною 3 цієї ж статті Земельного
кодексу України визначено, що землі сільськогосподарського призначення передаються у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Тобто, у разі успадкування іноземним громадянином чи особою без громадянства від громадянина України земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва така земельна ділянка є об`єктом дії норм законодавства України щодо подальшого її «добровільного» або примусового відчуження.

Особливостей (уточнень) щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення особами, які отримали у власність ці ділянки за часів перебування у громадянстві України, а згодом змінили таке громадянство, статті 22, 81 та інші. Земельного кодексу України не містять.

Разом з тим слід зазначити, що статтею 145 цього Кодексу установлено вимогу припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності.[3]

Однак, зважаючи на недостатнє законодавче врегулювання цього питання таке законодавче рішення є позицією Державного комітету України з земельних ресурсів, носить рекомендаційний характер та потребує детального й широкого обговорення усіма зацікавленими сторонами для напрацювання відповідних пропозицій.

Частиною четвертою статті 81 Земельного кодексу України установлено, що землі сільськогосподарського призначення прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Відчуження таких земель іноземними громадянами може бути здійснено тільки після видачі їм державного акта на право власності на земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

З дня отримання державного акта на право власності на зазначені земельні ділянки іноземні громадяни повинні протягом року здійснити відчуження цієї земельної ділянки.

Отже, заборони або обмежень щодо відчуження земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, особистого підсобного господарства та для ведення садівництва немає. Тобто іноземні громадяни можуть відчужувати такі земельні ділянки за цивільно-правовими угодами.

Слід зазначити також, що відповідно до пункту «е» частини першої статті 140 Земельного кодексу України підставами припинення права власності на земельну ділянку є невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у установлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Зазначені проблеми підкреслюють нагальність потреби внесення змін д норма то чинних нормативно-правових актів, які регулюють розглянуті нами питання з метою уніфікації чинного законодавства.

Ця стаття є спробою висвітлити деякі аспекти відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства та проаналізувати проблемні моменти.

Данная статья является попыткой осветить некоторые аспекты отчуждения земельного участка сельскохозяйственного назначения иностранными лицами и лицами без гражданства и проанализировать проблемные моменты

Література

1. Голос України від 20.11.2001 - № 217.
2. Єдиний державний реєстр судових рішень //http://reyestr.court.gov.ua/Review/4678912.
3. Лист міністерства юстиції № с-14667-23 від 09.06.2009р. //http://www.licasoft.com.ua/component/lica?base=menu=645455&id=927990.