

ОСОБЛИВОСТІ ВІДЧУЖЕННЯ УСПАДКОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІНОЗЕМЦЯМИ

Землі сільськогосподарського призначення чи не найважливіша частина єдиного земельного фонду України. Земельним кодексом України (далі – ЗК України) визначено, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам [1, ч. 5 ст. 22].

Відповідно до пункту «в» частини 3 статті 81 ЗК України іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі прийняття спадщини. У частині 4 вищевказаної статті підкреслюється, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Тобто іноземці все ж таки можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення, але тільки тоді, коли вони передаються їм у спадщину. Однак чинним законодавством України передбачена імперативна норма, котра зобов'язує іноземців відчужити земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яку вони отримали у спадщину протягом року, адже за несвоєчасне відчуження такої землі для іноземців настають передбачені пунктом «д» статті 143 ЗК України негативні наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду [1].

Роз'яснення з цього приводу надано у листі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» від 16 січня 2013 року № 10-71/0/4-13. Суд дійшов висновку, що право власності відповідно до статті 125 ЗК України виникає після одержання спадкоємцем земельної ділянки документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації, після чого на зазначені правовідносини повністю поширюються гарантії права власності [2]. У випадку, коли іноземець не здійснює добровільного відчуження успадкованої земельної ділянки, вона підлягає примусовому відчуженню.

Але загальновідомим той факт, що до 1 січня 2020 року діє мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення (пункт 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України). Отже, зрозумілим є те, що укладення будь-яких угод з приводу відчуження вищевказаних земельних

ділянок під час дії мораторію на їх відчуження є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення). Тут виникає питання, як же діяти у такому випадку іноземцям?

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних та кримінальних справ України у своєму Листі «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» від 16 січня 2013 року дійшов висновку, що при цьому пункт 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, яким встановлено заборону купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не поширюється на ці правовідносини, оскільки положення частини четвертої статті 81 ЗК є імперативним.

Ще однією проблемою земельного законодавства залишається питання, коли землі сільськогосподарського призначення були набуті громадянами України відповідно до порядку, що був чинним на момент набуття ними права власності, але згодом такі громадяни України стали іноземцями.

Із цього приводу існує прогалина в чинному законодавстві України, адже такі землі не були отримані в спадщину, а отримані громадянами України, які через певний час стали іноземцями. Водночас існує мораторій на відчуження таких земель, і відчужити такі землі можуть лише протягом року іноземці, якщо вони отримали таку землю в спадщину.

Разом із тим, іноземці не можуть мати у своїй власності землі сільськогосподарського призначення, тобто виникає парадокс: і відчужити не можливо, і мати у власності також заборонено. Дане питання підлягає термінового врегулювання та внесення доповнень до ЗК України [3].

Отже, з вищевказаного вбачається, що іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення не інакше як при прийнятті спадщини на них. Але протягом року така земельна ділянка підлягає відчуженню. Проблемним для нашої держави залишається питання про припинення права власності на земельну ділянку, коли громадянин України набув землю законно, але згодом став іноземцем. Норми права, яка б пояснила цю ситуацію немає, тому державі через суд буде важко припинити право власності таких осіб до того часу, поки дане питання не буде врегульоване на законодавчому рівні.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 132/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України: Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та

кримінальних справ від 16 січня 2013 року № 10-71/0/4-13 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v4-13740-13>.

3. Особливості набуття у власність іноземними громадянами земель України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://forcelex.com.ua/uk/novyny/98-osoblivosti-nabuttya-u-vlasnist-inozemnimi-gromadyanami-zemel-ukrajini>

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Степська О.В.