

ПРАВОВІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ІНОЗЕМНИМИ СУБ'ЄКТАМИ

Землі сільськогосподарського призначення є пріоритетною категорією у складі земель України, основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Тому з метою захисту національних інтересів, при набутті земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами, законодавець встановив деякі обмеження для останніх. Разом з цим, при застосуванні норм земельного законодавства стосовно права власності на земельні ділянки іноземних суб'єктів виникає ряд проблемних та неврегульованих земельним законодавством питань, які потребують ретельного вивчення. При цьому окремі аспекти набуття та реалізації права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами досліджували такі відомі вчені-правознавці, як Каракаш І.І., Погрібний О.О., Мірошніченко А.М., Семчик В.І., Кулинич П.Ф. тощо.

За чинним законодавством суб'єктами земельних відносин поряд з вітчизняними суб'єктами права земельної власності, виступають також іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави. На відміну від вітчизняних суб'єктів, іноземні мають дещо звужений спектр прав щодо набуття права власності на землю. Так, відповідно до ч. 4 ст. 22 Земельного Кодексу України (далі – ЗКУ), землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Якщо ж такі землі отримані іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами у спадщину, згідно з ч. 4 ст. 81 та ч. 3 ст. 82 ЗКУ вони протягом року підлягають відчуженню [1].

Зі змісту норм кодифікованого акту земельного законодавства, випливає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземні суб'єкти мають право набувати, проте лише у спадщину, й протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання іноземним суб'єктом вимоги щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом одного року настають передбачені ЗК наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду.

Через недостатню правову регламентацію набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, іноземні суб'єкти

на практиці стикаються з труднощами при реалізації зазначених вимог земельного закону. Так, виникає ряд питань: з якого моменту починається відлік року, протягом якого земельна ділянка має бути відчужена; хто може бути позивачем у таких справах та на чию користь за рішенням суду земельна ділянка примусово відчужується; яким є порядок примусового відчуження, і чи отримує іноземний суб'єкт грошову компенсацію у разі припинення права власності.

Перш за все, потрібно визначити юридичний факт, з настанням якого починає діяти річний строк відчуження земельної ділянки. Оскільки у ЗКУ такого визначення не міститься, Пленум Вищого господарського суду України у Постанові від 17.05.2011 р. № 6 роз'яснив, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Більш того, лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.01.2013 р. № 10-71/0/4-13 пояснив, що на іноземних громадян, котрі отримали у спадок земельну ділянку сільськогосподарського призначення, дія мораторію (визначеного п. 15 Перехідних положень ЗКУ) не поширюється. Таким чином іноземні спадкоємці можуть за допомогою цивільних угод позбутися права власності на земельну ділянку протягом року.

Як роз'яснено в Листі № 10-71/0/4-13, позивачем у справах про примусове відчуження успадкованих іноземцями чи особами без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути відповідні органи прокуратури в межах повноважень, визначених законодавством України. В науковій літературі наголошується, що позивачами можуть бути також органи місцевого самоврядування, але тільки щодо земель населеного пункту [2, с. 223]. Що стосується практики, то переважно суди задовольняють позови органів прокуратури про припинення права приватної власності іноземних суб'єктів земельні ділянки і в більшості випадків відчужують земельні ділянки на користь територіальних громад або держави. У своїх рішеннях суди зазначають, що за іноземним громадянином зберігається право на отримання повного відшкодування вартості земельної ділянки. Проте сама процедура та порядок такого відшкодування не затверджена, що суттєво впливає на можливість реалізації зазначеного права. Тому доцільним було б законодавчо врегулювати дане питання, щоб зацікавлені особи мали змогу отримати відповідні кошти. Яскравим прикладом є рішення Миколаївського районного суду Одеської області у справі № 508/295/13-ц від 11.03.2014 року.

Отже, процедура примусового відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення є вкрай невизначеною. Багато норм, що регулюють цю сферу відносин, «розкидані» по численним нормативно-правовим актам. А деякі з них навіть не знаходять законодавчого закріплення і містяться лише у судовій практиці, котра в

українській правовій системі не є джерелом права. Вважаємо за необхідне внести відповідні зміни і доповнення до Земельного Кодексу з метою створення чітких та зрозумілих механізмів реалізації прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Земельне право України: навчальний посібник / І. І. Каракаш, В. Д. Сидор, Т. Є. Харитонova та ін.; за ред. І. І. Каракаша і Т. Є. Харитонovої. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса : Юридична література, 2017. 588 с.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.