

ПРАВОВІ АСПЕКТИ СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІНОЗЕМЦЯМИ В УКРАЇНІ

Толкач С.М.,

ст. викладач кафедри історії та теорії держави та права,
конституційного та адміністративного права
Чернігівського державного технологічного університету

Однією з найважливіших новел Земельного кодексу України, що вступив у дію 1 січня 2002 р., можна вважати нормативне закріплення за іноземними громадянами можливості мати на праві власності земельні ділянки в Україні.

Відповідно до Земельного кодексу України 1990 р. (у редакції від 13.03.92) іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися (ст. 6 ч. 13 Земельного кодексу, ст. 11 п. 3). Дана норма про неможливість іноземним суб'єктам права мати у власності землю була безперечно імперативною, з якої українське законодавство не робило винятку.

Нагадаємо, що згідно зі ст. 81 чинного Земельного кодексу України іноземні громадяни, а за ст. 82 й іноземні юридичні особи можуть набувати право власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право 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 в разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Іноземні юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до чинного законодавства земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати у власність лише громадяни України та юридичні особи України засновані громадянами України або юридичними особами України. Разом з тим право на спадкування у тому числі на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може виникати також у іноземних громадян та іноземних юридичних осіб. Існує певний правовий механізм реалізації даного права.

Чинним законодавством, зокрема статтями 81 та 82 Земельного кодексу України, встановлено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства, або ж іноземними юридичними особами протягом року підлягають відчуженню.

Визначаючи обов'язок іноземної особи щодо отриманої у спадщину земельної ділянки сільськогосподарського призначення, законодавець застосовує термін «відчуження». Дослідження цього нового для вітчизняного законодавства терміна здійснив К. Пейчев. Він вважає, що під відчуженням земельної ділянки слід розуміти здійснювану відповідно до земельного законодавства передачу (оплатну або безоплатну) земельної ділянки у власність від однієї особи до іншої у приватноправовому або публічно-правовому порядку, що закріплюється в угодах або інших (у тому числі адміністративних) актах. Приватноправовий спосіб передачі земельної ділянки в нашому випадку може здійснюватися в оплатному порядку (купівля-продаж, міна) або безоплатно (дарування). Серед вітчизняних учених існує точка зору, згідно з якою відчуження земельної ділянки іноземною особою повинно здійснюватися на користь держави або територіальних громад. Така точка зору є спірною. На нашу думку, коло суб'єктів, які можуть набути таку ділянку, є іншим і визначається залежно від виду використання земельної ділянки. Якщо мова йде про землі товарного сільськогосподарського виробництва, набувач повинен відповідати вимогам ст. 130 ЗК України. Отримати від іноземця земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства можуть особи, які здійснюють ведення особистого селянського господарства або мають намір займатися такою діяльністю. В усіх цих випадках мова йде про перехід права власності на земельну ділянку від іноземної особи до громадянина України або до юридичної особи, заснованої громадянами України або юридичними особами України. Що стосується можливості набуття земельної ділянки державою або територіальними громадами, то очевидно, що така можливість є. Однак в даному випадку йдеться саме про приватноправові способи набуття землі.

Отже, іноземні громадяни, особи без громадянства, або ж іноземні юридичні особи успадковуючи земельну ділянку сільськогосподарського призначення для товарного виробництва, отримують свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом на право власності

на цю земельну ділянку з проставленими на ньому відмітками нотаріуса та органу земельних ресурсів про перехід права власності неї до спадкоємця.

Однак, і нотаріус і представник органу земельних ресурсів, проставляючи відмітку про перехід права власності на земельну ділянку в порядку спадкування мають повідомити спадкоємця, що його право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення обмежене у часі. Тобто, через рік після дня про проставлення відмітки органом земельних ресурсів (а саме з цієї дати спадкоємець стає власником земельної ділянки) право власності у вищезазначеної особи втрачається. І саме у цей річний строк іноземні громадяни, особи без громадянства, або ж іноземні юридичні особи, які успадкували земельну ділянку сільськогосподарського призначення зобов'язані продати, подарувати або іншим чином відчужити земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Успадковуючи земельну ділянку для ведення садівництва разом із садовим будиночком, іноземець має протягом року відчужити цю земельну ділянку, при цьому право власності на садовий будиночок така особа може зберегти за собою у разі продажу земельної ділянки громадянину України та укладання потім з цією ж особою договору оренди або ж договору емфітевзису.

Емфітевзис-довгострокове безоплатне, відчужуване, успадковуване правокористування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.

Суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання користуватися останньою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевта).

Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди.

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності.

Підставою встановлення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Відповідно до українського закону немає жодних обмежень для іноземців бути власниками об'єктів нерухомості. Ще римськими юристами було сформульовано правило про невіддільність землі та об'єктів, які на ній знаходяться (*Superficies solo cedit* - зроблене над поверхнею слідує за поверхнею). Згідно з цим положенням будинок, незалежно від того, хто його збудував і за чий рахунок, - завжди власність володільця земельного наділу, на якому будинок збудовано. Тому й викликало нерозуміння в іноземних покупців така заборона відповідно до українського законодавства мати земельні ділянки на праві власності.

Слід зауважити, що якщо договір оренди може укладатися не більше ніж на 50 років то договір емфітевзису щодо земель приватної власності може укладатися на невизначений термін (ст. 408 ЦК), тобто будучи власником садового будиночку іноземний громадянин може стати безстроковим (постійним) користувачем такої ділянки. При цьому, маючи договір емфітевзису та продаючи садовий будиночок його власник продає також і право користування земельною ділянкою, або ж успадковуючи садовий будиночок спадкоємцем також успадковується право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітезис). І хоча титульний власник означеної земельної ділянки також має право на її відчуження, до нового власника перейде лише титульна власність без можливості безпосереднього використання цієї земельної ділянки та зміни умов договору емфітевзису в односторонньому порядку.

Доволі часто зустрічаються випадки за яких одна земельна ділянка сільськогосподарського призначення успадковується декількома спадкоємцями. Що маємо пам'ятати в такому випадку:

По-перше: кожному із спадкоємців видається свідоцтво про право на спадщину з долученою до нього нотаріально завіреною копією державного акта на право власності на земельну ділянку спадкодавця без будь-яких відміток. Оригінал державного акта спадкодавця залишається у справах нотаріуса.

По-друге спадкоємці разом звертаються до землевпорядної організації, яка має ліцензію на проведення землевпорядних робіт щодо виготовлення нового державного акта на спільну часткову власність. За відсутності нерухомості на успадкованій земельній ділянці і можливості її поділу в натурі, співвласники можуть виділити свою частку в натурі та отримати окремий державний акт на утворену нову земельну ділянку.

По-третє, якщо серед спадкоємців є іноземець, то або на стадії виникнення спільної часткової власності (державний акт на спільну часткову власність) або ж при виділенні успадкованої частки в натурі в окрему земельну ділянку та отримання цієї особою державного акта, цей іноземець повинен відчужити належну йому частку (земельну ділянку) протягом року з дня державної реєстрації та видачі

відповідного державного акта йому (при виділенні частки) або уповноваженій іншими спадкоємцями особі де він буде зазначений як співвласник. Також слід нагадати, що при спадкуванні іноземцем «підмораторної» земельної ділянки або її частини дія мораторію в цьому випадку не розповсюджується.

Наслідки невідчуження земельної ділянки для іноземного громадянина чи особи без громадянства. Як зазначалось вище, відповідно до частини 2 статті 145 Земельного кодексу України, якщо протягом встановленого строку земельна ділянка іноземним громадянином чи особою без громадянства не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду. 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 судового 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 через проведення 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. Таким чином, потрібно зосередити увагу на положеннях українського законодавства, яке визначає право іноземних осіб на успадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення а також проаналізувати механізми та можливі проблеми застосування і особливості реалізації іноземцями даного права.

Список використаних джерел: 1. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. – К., 2011 – 624с. 2. Барабаш А. Правові наслідки спадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними й юридичними особами // Підприємництво, господарство і право. – №12. – 2008. – с. 48-51. 3. Бевз О.В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні. – Вісник Київського національного університету ім. Т.Г. Шевченка. - №63-64/2005. – 2005р. – с.108-110. 4. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок // Підприємництво, господарство і право. – №12. – 2004. – с. 47-50.

Доступний з <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14;>

Доступний з <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta;>

Доступний з [http://www.dzk.gov.ua/;](http://www.dzk.gov.ua/)

Доступний з <http://uk.wikipedia.org/wiki/Кадастр>.