

**ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ГРОМАДЯНАМИ УКРАЇНИ, ЯКІ НАБУЛИ
ІНОЗЕМНОГО ГРОМАДЯНСТВА**

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

Минуло більше десяти років з часу, коли в Україні вступив в дію Земельний кодекс в редакції 2002 року. Саме він надав право іноземним особам та особам без громадянства 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 на підставі частини 2 статті 81.

Але сьогодні недостатньо дослідженими залишаються питання правових наслідків спадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами які отримали земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність як громадяни України, а потім вони набули іноземного громадянства.

Практичний досвід свідчить, що питання правових наслідків власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення є надзвичайно актуальним для осіб, які бажають передати це майно (майнові права) своїм родичам - громадянам інших країн. Численні родинні зв'язки між українськими громадянами та іноземцями викликані, насамперед, існуванням колишнього СРСР та тим фактом, що більшість його республік стали незалежними державами, а їх громадяни стосовно України набули статусу іноземців. Також сприяють виникненню вказаних зв'язків і постійні міграційні процеси в суспільстві.

Метою цієї статті є аналіз правових наслідків отримання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які потім набули іноземного громадянства.

Чи зможе розпоряджатися земельною ділянкою особа, яка у 2002 році (рік вступу у дію Земельного кодексу України) була громадянином України, отримала у власність земельну ділянку з цільовим призначенням: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а в 2007 році вона переїжджає до Російської Федерації, і в грудні 2008 року отримує російське громадянство?

Відповідно до частини 3 статті 81 Земельного кодексу України: «3. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті (тобто 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 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 належать їм на праві власності; в) прийняття спадщини».

А відповідно до частини 4 цієї статті: «4. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню».

Відповідно до статті 145: «1. 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.

2. У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду».

В законі чітко не прописано: чи витікає з вищенаведеного, що іноземні громадяни та особи без громадянства зобов'язані (та мають право) протягом року відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, не зважаючи на те, що отримані вони ними як громадянами України в процесі приватизації, якщо потім ці громадяни стали іноземними громадянами?

Міністерство юстиції розглянуло Ваше звернення щодо надання роз'яснення стосовно необхідності відчуження іноземною громадянкою земельної ділянки сільськогосподарського призначення, набутою нею у власність у 2002 році за часів, коли вона мала громадянство України, та в межах повноважень повідомляє.

Згідно з частиною першою статті 3 Земельного кодексу України відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Частиною четвертою статті 22 Земельного кодексу України встановлено, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства.

Також частиною другою статті 81 цього Кодексу дозволяється іноземним громадянам та особам без громадянства набувати права власності на земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення.

Водночас частиною четвертою статті 81 Земельного кодексу України допускається можливість отримання такими особами земель (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення у спадщину, але з умовою їх наступного відчуження. Так, згідно з зазначеною частиною статті 81 цього Кодексу землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

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

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

Так, відповідно до 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. У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду.

Згідно зі статтями 147, 150 Конституції України офіційне тлумачення Конституції України та законів України належить до повноважень Конституційного Суду України.

Стосовно практики застосування земельного законодавства і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель (дотримання цього законодавства) потрібно зазначити, що згідно з статтею 15 Земельного кодексу України здійснення відповідного державного контролю та забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин належить до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державної агенції з земельних ресурсів)

Землі сільськогосподарського призначення унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту саме народу України.

Відповідно до ст. 8 Цивільного кодексу України, ч. 4 ст. 81, ч. 1 ст. 145 Земельного кодексу України іноземні громадяни повинні провести відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення на протязі одного року з часу прийняття іноземного громадянства.

Земельний кодекс Російської Федерації встановлює право іноземних громадян, осіб без громадянства і іноземних юридичних осіб набувати у власність земельних ділянок на території Російської Федерації.

У відповідності с п. 3 ст. 15 Земельного кодексу Російської Федерації іноземні громадяни, особи без громадянства і іноземні юридичні особи не можуть володіти на праві власності земельними ділянками, що знаходяться на прикордонних територіях, перелік яких встановлюється Президентом РФ відповідно до федерального законодавства про Державний кордон Російської Федерації, і на інших встановлених особливо територіях Російської Федерації відповідно до федеральних законів.

Федеральним законом від 24 липня 2002 р. N 101-ФЗ "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" встановлено, що іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, особи без громадянства, а також юридичні особи, в статутному капіталі яких частка іноземних громадян, іноземних юридичних осіб, осіб без громадянства складає більш ніж 50%, можуть володіти земельними ділянками або долями в праві загальної власності на земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення тільки на праві оренди. Іншими словами, у власність ділянки земель сільськогосподарського призначення вказаним особам не можуть бути надані. Іноземний громадянин не має права успадковувати земельну ділянку із земель сільськогосподарського призначення.

Отже, земельні ділянки виділені в натурі (на місцевості) не можуть перебувати у власності іноземних громадян (в тому числі тих, що отримали земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність, маючи громадянство України.)

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. – К., 2011 – 624с.
2. Барабаш А. Правові наслідки спадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток(паїв) іноземцями // Підприємництво, господарство і право. – №3. – 2007. – с. 92-94.
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. Державне підприємство Центр державного земельного кадастру. Режим доступу: <http://www.dzk.gov.ua/>.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (електронний ресурс) / режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/earth/>
6. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2002г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (електронний ресурс) / режим доступа: <http://www.rg.ru/2002/07/27/zemli-dok.html>