

Барабаш А.Г.

канд. юрид. наук

доцент кафедри цивільного, господарського права та процесу

Чернігівського національного технологічного університету

Акуленко О.В.

студентка 4 курсу, групи ПР-152, юридичного факультету

Чернігівського національного технологічного університету

м. Чернігів, Україна

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ІНОЗЕМНИХ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Однією з найбільш важливих новацій Земельного кодексу України, який вступив в дію 01 січня 2002 р., можна визначити нормативне закріплення за іноземцями можливості володіти на праві власності земельними ділянками в нашій державі[1, с. 108]. З огляду на те, що іноземні фізичні особи, які перебувають на території України на законних підставах, прирівняні у своїх правах та обов'язках до громадян України, дану позицію законодавця слід вважати раціональною. Однак, земля є не лише особливим об'єктом правовідносин, але й національною цінністю. Звідси набуває особливої актуальності дослідження правового забезпечення набуття права приватної власності на землю іноземними фізичними особами.

Відповідно до ст. 26 Основного Закону держави іноземці, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, – за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України[2]. Спробуємо дослідити, які права та обов'язки мають іноземні фізичні особи у сфері земельних відносин.

Відповідно до ст. 81 ЗК України іноземні громадяни можуть 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. Іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки 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[3].

Характерно, що з точки зору земельно-правової доктрини вищеназвані підстави набуття земель слід віднести до – цивільно-правових.

Порівняння підстав набуття права власності на землю іноземними фізичними особами з громадянами України свідчить, що іноземці не можуть набувати земельні ділянки на підставі:

- безоплатної передачі їх із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Вказані підстави є адміністративно-правовими способами набуття земель. Ці підстави надають право суб'єктам набувати землю в безкоштовному порядку. Сутність адміністративно-правових підстав набуття землі полягає у перерозподілі земель, які раніше, за радянських часів перебували виключно у державній формі власності. Лише громадяни України мають право на пільгове (безкоштовне) отримання земельних ділянок у процесі здійснення земельної реформи. Позбавлення іноземців права набувати земельні ділянки за вищеназваними підставами є цілком доцільним

обмеженням, адже іноземці не повинні набувати землю у власність безкоштовно.

Відповідно до ч. 5 ст. 22 ЗК України іноземцям забороняється набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення. Однак з цього правила є виключення. З аналізу ч. 4 ст. 81 ЗК України слідує, що громадяни іноземних держав та особи без громадянства можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у порядку спадкування. Після прийняття спадщини та її оформлення іноземці зобов'язанні відчужити такі земельні ділянки на протязі року.

Варто зазначити, що непорушність права власності полягає в його недоторканності, а водночас і в недоторканості самого майна власника. Всі особи мають утримуватися від безпідставного заволодіння майном власника та завдання йому шкоди. Також не допускається протиправне позбавлення права власності або обмеження в його здійсненні[4, с. 301]. Положення ч. 4 ст. 81 ЗК України про обов'язок іноземців відчужити земельну ділянку можна розцінити як примусове позбавлення права власності іноземних осіб. Але таке правопорушення вбачається лише на перший погляд. Метою існування вищезазначеного обов'язку іноземних осіб є особлива цінність земель сільськогосподарського призначення. Згідно ст. 14 Конституції України та ст. 1 ЗК України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вищевикладене стосується насамперед земель сільськогосподарського призначення, адже вони є не лише просторовим базисом і природним ресурсом, але і особливим засобом виробництва. Саме завдяки використанню земель сільськогосподарського призначення вирішується питання забезпечення продовольчої безпеки держави, яке, в свою чергу, тісно пов'язане з принципом економічного суверенітету та незалежності України.

Проаналізувавши особливості набуття права власності іноземних громадян на землю в Україні, можна дійти висновку:

а) положення статті 26 Конституції України про можливість встановлення винятків у сфері прав та обов'язків іноземців знайшло своє відображення у земельній правосуб'єктності іноземців;

б) іноземні фізичні особи, в порівнянні з громадянами України, є обмеженими в підставах набуття права власності на землю;

в) іноземні фізичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Набуття у власність цими суб'єктами земельних ділянок сільськогосподарського призначення у порядку спадкування зумовлює обов'язок відчужити такі ділянки протягом одного року.

Список використаних джерел

1. Бевз О.В. Особливості реалізації права власності громадян на земельні ділянки // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. - Випуск 58. – С. 108-110.

2. Конституція України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. - № 3, стаття 27.

4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] / Ю. Б. Бек [та ін.] ; ред. В. М. Коссак. - К. : Істина, 2004. - 976 с.