

А. М. Дмитренко

аспірантка кафедри цивільно-правових
дисциплін Одеського національного
університету імені І. І. Мечникова

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЕЮ ІНОЗЕМНИМИ ГРОМАДЯНАМИ

У юридичній літературі висвітлення проблематики обмежень розпорядження землею на праві власності здійснювалося побічно, тобто при дослідженні науковцями інших проблем правового регулювання відносин власності на землю. Тому у більшості випадків таке висвітлення носило фрагментарний характер і стосувалося переважно суб'єктів і об'єктів правовідносин власності на землю та розпорядчих дій землевласника. Тому виникає необхідність проведення системного аналізу обмежень розпорядження землею на праві власності іноземними громадянами.

Згідно з ч. 1 ст. 9 Конституції України [1] чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною українського національного законодавства. На відміну від попереднього земельного закону у новому Земельному кодексі України [2] (далі — ЗК) відсутній розділ, присвячений міжнародним договорам у сфері земельних відносин. Проте земельне законодавство нашої країни визнає норми і принципи міжнародного права, пов'язані з регулюванням земельних відносин.

Наведене конституційне положення дістало вияв у конкретних нормах ЗК, присвячених земельним правам іноземних громадян й осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Вони визнаються суб'єктами земельних відносин, зокрема суб'єктами права власності на конкретні земельні ділянки. Це є підтвердженням визнання Україною загального принципу надання іноземним громадянам національного правового статусу нарівні з громадянами країни їх перебування, за винятком випадків, передбачених національ-

ним законодавством. Такі винятки, зокрема щодо права власності іноземних суб'єктів права на земельні ділянки, передбачені й ЗК.

На відміну від громадян України, які можуть придбавати земельні ділянки усіх категорій і на різних підставах, іноземні суб'єкти права власності на землю обмежуються у можливостях їх придбання категоріями земель, місцем їх розташування, метою використання, умовами одержання тощо. Так, відповідно до ч. 4 ст. 22 ЗК 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 ЗК вони протягом року підлягають відчуженню [2].

Відповідно до частини 2 статті 81 ЗК іноземці 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.

При цьому іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті 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.

Разом із тим землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню, що доцільно вважати обмеженням права власності іноземних громадян.

До того ж, відповідно до ч. 4 статті 140 ЗК, підставами припинення права власності на земельну ділянку, крім інших, є не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами

без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених статтею 81 ЗК [2].

Наведені положення дозволяють стверджувати, що земельний закон взагалі виключає можливість передачі сільськогосподарських земель іноземним суб'єктам права або їх придбання ними. Це пояснюється тим, що відповідно до ч. 1 ст. 1 ЗК земля є основним національним багатством нашої країни, що знаходиться під особливою охороною держави. Тому її використання іноземними суб'єктами на праві власності може заподіювати шкоду правам та інтересам вітчизняних громадян і нашого суспільства.

Зіставлення наведених випадків набуття права власності на земельні ділянки іноземними громадянами та особами без громадянства з правовими підставами їх придбання вітчизняними громадянами також дозволяє вести мову про обмежені можливості перших.

З метою захисту національних інтересів при продажу земельних ділянок законодавець встановив деякі особливості їх продажу іноземним державам, іноземним юридичним особам. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України, а земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, — відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Такий продаж допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Найбільш значним продажем земельних ділянок, що відбувся останнім часом у місті Одесі, є продаж земельної ділянки площею 59 гектарів ВАТ «ЛУКОЙЛ — Одеський нафтопереробний завод» на суму 21 082 080 гривень [3]. Земельні ділянки, одержані іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами у власність, набувають правову природу приватної земельної власності.

Поряд з обмеженням набуття земельних ділянок у власність, в законотворчій практиці застосовується і такий вид обмежен-

ня права власності на землю, як обмеження у розпорядженні набутими у приватну власність земельними ділянками. Даний вид обмежень прав на землю також відноситься до числа актуальних проблем науки земельного права, оскільки застосування необґрунтованих правових норм щодо обмеження власників земельних ділянок у розпорядженні ними може призвести до настання негативних екологічних, соціальних та економічних наслідків у сфері використання земельних ресурсів країни.

Суть такого обмеження права власності на землю як обмеження у здійсненні розпорядження земельними ділянками полягає у тому, що власники земельних ділянок обмежуються у здійсненні одного з правомочностей власника, а саме правомочності щодо розпорядження землею усіма або хоча б одним з передбачених чинним законодавством способів розпорядження землею. Разом з тим встановлення у законодавстві обмежень щодо розпорядження приватизованими земельними ділянками може розглядатися як певний крок назад від тих цілей, які були поставлені перед приватизацією земельного фонду країни.

Крім того, не слід забувати, що ще одним із важливих завдань сучасного етапу земельної реформи в Україні є формування прозорого ринку землі [4, с. 68]. Оскільки при переході до ринкової економіки всі фактори виробництва повинні функціонувати в цілісному ринковому середовищі. Відсутність будь-якого з них, зокрема ринку землі, призводить до порушення законів ринкової економіки, а в подальшому і до її розбалансування [5, с. 37].

Слід зазначити, що норми, якими встановлений мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, не можна вважати такими, якими встановлені обґрунтовані обмеження здійснення власниками земельних ділянок правомочності розпорядження ними. На думку П. Ф. Кулинич, результатом дії зазначених правових норм є те, що до цього часу практично повністю заблокований вторинний ринок сільськогосподарських земель товарного сільськогосподарського виробництва, тобто перехід права власності на такі землі від одного виробника товарної сільськогосподарської продукції до іншого. Блокування ринку земель товарного сільськогосподарського ви-

робництва здійснено шляхом встановлення майже мораторію на їх відчуження громадянами та юридичними особами [6, с. 60].

Разом з тим заслугове позитивної оцінки застосування таких обмежень правомочностей щодо розпорядження земельними ділянками, які являють собою обтяження земельних прав. Відповідно до чинного законодавства України обтяженню підлягають речові права на землю, в тому числі й право власності на земельні ділянки. По відношенню до права власності на земельну ділянку можуть виникати й права інших осіб на земельну ділянку. Зокрема, до них відносяться: а) речові права на чуже майно (земельний сервітут); б) зобов'язальні права (право користування нерухомим майном строком менше одного року); в) права інших осіб, які виникають у зв'язку зі встановленням зон з особливими умовами землекористування; г) засоби забезпечення позовів (накладення арешту на земельну ділянку, що належить відповідачеві і знаходиться у нього або в інших осіб); ґ) засоби забезпечення виконання судових рішень (накладення арешту на майно (земельну ділянку) боржника); д) засоби забезпечення виконання зобов'язань (накладення заборони на відчуження земельної ділянки при посвідченні договору довічного утримання) тощо [7, с. 98-111].

Таким чином, вищевикладене дає підстави для висновку про те, що застосування таких обмежень права власності на землю, які полягають у обмеженні правомочності власника щодо здійснення розпорядження нею і спричиняють негативні соціально-економічні наслідки для економіки країни, має бути істотно обмеженим періодом часу. Разом з тим не суперечить економічним інтересам країни застосування таких обмежень щодо здійснення розпорядження земельними ділянками, які являють собою обтяження земельних прав.

Література

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.

3. Рішення Одеської міської ради від 15.10.2001 року № 2720-XXIII «Про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що знаходиться у користуванні відкритого акціонерного товариства «ЛУКОЙЛ — Одеський нафтопереробний завод», за адресою: м. Одеса, Ленінський район, Шкодова гора, 1, для експлуатації нафтопереробного виробництва».
4. Берлач А. І. Деякі аспекти протидії криміналізації ринку землі в Україні // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Наукова доповідь / Ю. С. Шемшученко, В. І. Семчик, Т. П. Проценко та ін.; Відп. ред. Ю. С. Шемшученко. — К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — Розділ 7. — С. 68-78.
5. Берлач А. Социально-экономические и правовые проблемы становления рынка земли в Украине // Предпринимательство, хозяйство и право. — 1999. — № 3. — С. 36-39.
6. Кулинич П. Ф. Правові проблеми розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Наукова доповідь / Ю. С. Шемшученко, В. І. Семчик, Т. П. Проценко та ін.; Відп. ред. Ю. С. Шемшученко. — К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — Розділ 6. — С. 55-67.
7. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — 156 с.