

УДК 332.21/28

# Права иностранцев на земельную недвижимость в Украине

Хропот С.Г., доцент

*Одесская государственная академия строительства и архитектуры,  
Украина*

*Рассмотрены результаты выполненного анализа норм действующего законодательства о возможностях приобретения и защиты прав на земельную недвижимость в Украине для иностранцев.*

В начале 90-х годов прошлого века в Украине началась современная земельная реформа. Одним из главных аспектов современной земельной реформы в Украине можно, без преувеличения, назвать возобновление правового института права частной собственности на земли государства.

Нормами действующих земельных законодательных актов установлено, что земли в Украине могут находиться в частной, коммунальной и государственной собственности. В императивном порядке установлено, что право собственности на земли приобретается и реализуется на основании Конституции Украины (КУ) [1], Гражданского кодекса Украины [2], Земельного Кодекса Украины (ЗКУ) [3], а также других законов, издаваемых в соответствии с ними.

Конституционная норма предписывает, что «земля, ее недра и иные природные ресурсы, которые расположены в пределах территории Украины... есть объектами права собственности Украинского народа». Однако, нормами действующего ЗКУ, в числе субъектов права частной собственности на земельные участки в Украине, признаны физические и юридические лица. Причем, в состав физических лиц законодатель включает как граждан Украины, так и иностранцев, и лиц без гражданства.

Здесь уместно упомянуть, что правовой статус иностранцев, находящихся в Украине на законных основаниях, определен нормами специального закона [7], где указано, что иностранцы пользуются равными с гражданами Украины

правами и свободами, за исключением ограничений, установленных национальным законодательством и международными договорами.

Нормами ЗКУ установлено, что иностранцы вправе приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а также на земельные участки несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им (иностранцам) на праве частной собственности.

Законодательно установлены способы приобретения иностранцами права собственности на земельные участки, а именно: приобретения по гражданско-правовым соглашениям; выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие иностранцу на праве собственности; принятия наследства.

Учитывая особый правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, установлено, что принятые иностранцами в наследство такие земли в течение года подлежат отчуждению ими (иностранцами) в добровольном порядке, или же, по решению суда, после истечения годового срока – в принудительном порядке.

Кроме того, иностранцы (наряду с гражданами Украины) наделены правом приобретения земельного участка в собственность, в случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение. Норма ЗКУ в императивном порядке устанавливает, что «к лицу, которое приобрело право собственности на жилой дом, здание или сооружение, размещенные на земельном участке, находящемся в собственности другого лица, переходит право собственности на земельный участок или его часть, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения» [3].

Иностранцы также имеют право пользования земельными участками в Украине. Право постоянного пользования в настоящее время имеет ограниченный субъектный состав и не распространяется на иностранцев. В то же время, право срочного пользования – аренда земельных участков, распространяется, в том числе, на иностранцев, причем без ограничений относительно категорий земель. Нормами специального закона [6] установлено, что максимальный срок аренды земельного участка не может превышать 50 лет, а арендатор, который не нарушал условий договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на продление договора аренды на новый срок.

Также, нормами действующего законодательства [2,3] декларируется право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций), которое возникает на основании договора между

собственником земельного участка и лицом, изъявившим желание пользоваться земельным участком для таких нужд. Ограничений в субъектном составе землепользователей на праве эмпфитевзиса или суперфиция законодательством не установлено. Однако, срок пользования земельным участком государственной или коммунальной собственности для сельскохозяйственных нужд или для застройки ограничен и не может превышать 50 лет.

Право собственности на земельный участок, а также право аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав [2,3].

В соответствии с нормами специального закона [4] государственная регистрация земельного участка осуществляется государственным кадастровым регистратором во время ее формирования путем внесения соответствующих сведений в ГИС-систему государственного земельного кадастра. Госрегистрацию проводят по месту расположения земельного участка по заявлению лица – заказчика документации по землеустройству, на основании которой формируют земельный участок. Госрегистратор в срок 14 дней с момента регистрации заявления, проверяет полученные сведения и осуществляет государственную регистрацию земельного участка либо предоставляет заявителю мотивированный отказ. Во время государственной регистрации земельному участку присваивают кадастровый номер.

Одновременно с Государственной регистрацией земельного участка открывается Поземельная книга (в бумажной и электронной форме), куда вносят все сведения о земельном участке, кроме сведений о собственнике или пользователе земельного участка.

Действующим законодательством [5] установлено, что сведения о правах на недвижимое имущество, находящееся на территории Украины, их отягощение, а также об объектах и субъектах этих прав подлежат обязательной государственной регистрации в Государственном реестре прав.

При этом, обмен информацией между указанными двумя регистраторами, осуществляется в электронной форме. Государственный кадастровый регистратор, представляет в орган государственной регистрации прав и их отягощений соответствующее заявление в электронной форме, имеющиеся оригиналы электронных документов, необходимых для государственной регистрации прав и их отягощений, или имеющиеся электронные копии оригиналов документов, необходимых для государственной регистрации прав и их отягощений – вещных прав. Полученные таким образом сведения, вносятся в раздел Государственного реестра прав.

По результатам рассмотрения заявления о государственной регистрации вещных прав, одновременно с государственной регистрацией вещных прав,

государственному кадастровому регистратору направляется информация о субъекте прав на земельный участок, зарегистрированных вещных правах с указанием соответствующих реквизитов.

После принятия решения об утверждении документации по землеустройству и предоставлении земельного участка в собственность (пользование), заинтересованное лицо обращается с соответствующим заявлением к государственному кадастровому регистратору, который в тот же день предоставляет полученную информацию в орган государственной регистрации прав. По результатам рассмотрения заявления о государственной регистрации прав и их отягощений, орган государственной регистрации прав направляет государственному кадастровому регистратору оформленные документы и свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество (земельный участок) для их выдачи заявителю.

Заинтересованный субъект может получить информацию с Государственного реестра прав с помощью программных средств Реестра в электронной или бумажной форме, которые имеют одинаковую юридическую силу.

Государство обеспечивает гражданам и юридическим лицам равные условия защиты прав собственности на землю. В частности, собственник земельного участка или землепользователь может требовать устранения любых нарушений его прав на землю, даже если эти нарушения не связаны с лишением права владения земельным участком, и возмещения причиненных убытков [3].

Собственник не может быть лишен права собственности на земельный участок, кроме случаев, предусмотренных законами Украины. Следует отметить, что законом допускается выкуп земельного участка для общественных нужд. При этом, собственнику земельного участка возмещается его стоимость.

Законодательством Украины гарантируется защита прав арендатора земельного участка на уровне защиты права собственности на земельный участок [6].

Землепользователь (сеперфициарий) имеет право пользоваться земельным участком для застройки (суперфиций) в объеме, установленном договором. Правовые последствия прекращения права пользования земельным участком, на котором было построено здание (сооружение), определяют собственник земельного участка и собственник построенного здания (сооружения). В случае не достижения договоренности между ними собственник земельного участка имеет право требовать от собственника здания

(сооружения) его сноса и приведения земельного участка в первоначальное состояние.

Однако, если снос здания (сооружения) запрещен законом (жилые дома в том числе) или нецелесообразно в связи с явным превышением стоимости здания (сооружения) по сравнению со стоимостью земельного участка, суд может с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком постановить решение о выкупе собственником здания (сооружения) земельного участка, на котором оно размещено. Соответственно, собственник земельного участка имеет право выкупа здания (сооружения). Компромиссным вариантом может быть также определение условий пользования земельным участком собственником здания (сооружения) на новый срок [2].

Кроме того, органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, без решения суда, не имеют права вмешиваться в осуществление собственником полномочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему земельным участком или устанавливать непредусмотренные законодательными актами дополнительные обязанности либо ограничения. В случае издания органом исполнительной власти или органом местного самоуправления акта, которым нарушаются права лица по владению, пользованию или распоряжению принадлежащим ему земельным участком, такой акт признается недействительным, а убытки, причиненные собственникам земельных участков вследствие издания указанных актов, подлежат возмещению в полном объеме органом, издавшим такой акт.

**Выводы.** Из результатов выполненного анализа действующего законодательства вытекает, что право собственности (землепользования) на земельный участок в Украине гарантируется и, на законодательном уровне защищается, равным образом для всех субъектов, в том числе и для иностранцев.

### **Библиографический список<sup>1</sup>**

1. Конституция Украины: Закон Украины от 28.06.1996 г.// Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
2. Гражданский кодекс Украины: Закон Украины от 16. 01.2003 г. № 435-IV //ВВР, 2003, № 40-44, ст.356
3. Земельный кодекс Украины: Закон Украины от 25.10.2001 г. № 2768-III //ВВР, 2002, № 3-4, ст.27.
4. О Государственном земельном кадастре: Закон Украины от 07.07.2011 г. № 3613-VI //ВВР, 2012, № 8, ст.61.
5. О государственной регистрации вещных прав на недвижимость: Закон Украины от 01.07.2004 г. № 1952-IV // ВВР, 2004, № 51, ст.553.