

Лишний мотив

Неотчуждение нерезидентом земельного участка сельскохозяйственного назначения не является основанием для лишения его права собственности

Инна РУДНИК • Специально для «Юридической практики»



Действующее законодательство ограничивает нерезидентов в праве владения земельными участками на территории Украины. Так, иностранцы и лица без гражданства могут иметь в собственности

землю несельскохозяйственного назначения. Иностранцам не передают на бесплатной основе земли коммунальной и государственной собственности. Кроме того, иностранцы не имеют права на приватизацию, однако участок может перейти нерезиденту в наследство или остаться у него после смены гражданства с украинского на любое другое. Часть 4 статьи 81 Земельного кодекса (ЗК) Украины прямо устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения, принятые в наследство иностранцами, а также лицами без гражданства в течение года подлежат отчуждению. Согласно статье 145 ЗК Украины, если к лицу переходит право собственности на земельный участок, который не может находиться в его собственности, этот участок подлежит отчуждению его собственником в течение года с момента перехода такого права. Из указанного следует, что иностранец не может владеть земельным участком на праве собственности более одного года. При этом ни Земельный кодекс Украины, ни какой-либо иной нормативно-правовой акт не предусматривают порядок действий на тот случай, если нерезидент игнорирует установленное правило. Как известно, статья 41 Конституции Украины гарантирует нерушимость права собственности. Международное право тоже стоит на страже права собственности: статья 1 Первого протокола к Конвенции о защите прав человека и основоположных свобод гарантирует право на уважение к собственности и утверждает, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Таким образом, обязать нерезидента-правонарушителя исполнить требование Земельного кодекса Украины без конкретного предусмотренного законом порядка нелегко.

Нерушимое право

Данные из Единого государственного реестра судебных решений свидетельствуют о том, что подобные споры возникают нечасто и еще реже доходят до кассационной инстанции. Потому говорить о нарастающей судебной практике пока тоже не приходится.

Как правило, вопрос о прекращении правонарушения инициируется прокурором по месту расположения земельного участка. Ссылаясь на неисполнение ответчиком положений статей 81, 145 ЗК Украины, прокурор просит отменить государственную регистрацию земельного участка или прекратить право собствен-



Закон не уточняет, каким образом реализуется норма об обязательном прекращении права собственности нерезидентов на земельные участки сельскохозяйственного назначения по истечении годичного срока

сти на него и передать имущество органу местного самоуправления.

Рассматривая подобный спор, Апелляционный суд Одесской области пришел к выводу, что неотчуждение земельного участка сельскохозяйственного назначения в установленный срок действительно нарушает права государства в лице органа местного самоуправления, и удовлетворил иск прокурора о прекращении права собственности нерезидента, отмене государственной регистрации права и передаче участка государству (решение от 22 июня 2014 года по делу № 22-ц/785/1648/14). К аналогичным выводам суды приходили не раз. Примечательно, что в подобных случаях не рассматривается и не решается

вопрос о денежной компенсации собственнику отчужденного участка, имущество фактически конфискуется у нерезидента за совершенное правонарушение, что никак не корреспондируется с конституционной гарантией нерушимости права собственности. Апелляционный суд Черкасской области в такой же ситуации вопрос решил иначе. В определении от 24 ноября 2015 года по делу № 22-ц/793/856/15 суд согласился с тем, что земельным законодательством Украины установлено безусловное наступление для иностранца, который не выполнил требования закона, негативного последствия в виде принудительного прекращения права собственности на землю. Вместе с тем апелляционный суд указал, что принудительное отчуждение может быть применено только как исключение по мотивам общественной необходимости, на основании и в порядке, которые установлены законом, и при условии предварительного и полного возмещения стоимости объекта. Апелляционный суд Черкасской области полностью согласился с выводами местного суда о том, что неотчуждение иностранцем земельного участка в установленный законом срок не может иметь следствием изъятие у него земли в безвозмездном порядке.

ного права руководствовались, решая спор между сторонами подобным образом.

Из вышеуказанного следует, что хотя закон и устанавливает обязательное прекращение по решению суда права собственности нерезидентов на земельные участки сельскохозяйственного назначения по истечении годичного срока, из-за отсутствия разъяснительных и уточняющих положений реализовать данную норму на практике и принудительно лишить правонарушителя принадлежащего ему земельного участка не так легко.

Устранить нарушения

Тем не менее суды учитывают установленные земельным законодательством ограничения при рассмотрении «смежных» споров. К примеру, Апелляционный суд Кировоградской области, рассматривая спор о признании недействительным договора аренды земли по иску собственника-нерезидента, обратил внимание на тот факт, что после смены гражданства истец не выполнил требования статей 81, 145 ЗК Украины и не решил вопрос об отчуждении земельного участка сельскохозяйственного назначения. Коллегия судей установила, что при рассмотрении спора суд первой инстанции не обратил внимания на данное обстоятельство. Частным определением суд уведомил о выявленном правонарушении председателя суда первой инстанции для реагирования и прокурора для принятия необходимых мер с целью устранения нарушений (частное определение от 18 марта 2015 года по делу № 22-ц/781/747/15).

Кроме того, решая вопрос о признании неправомерным решения об отказе в предоставлении разрешения на разработку технической документации по землеустройству, Донецкий апелляционный административный суд в определении от 21 июля 2015 года № 805/1248/15-а установил, что истец является нерезидентом, который уже утратил право собственности на спорный земельный участок (из-за истечения годичного срока с момента регистрации права собственности) и как следствие не может получить разрешение на разработку документации. Такое решение нельзя назвать абсолютно логичным и законным, поскольку права собственности истца в данном деле никто не лишил. Тем не менее подобный риск следует учитывать нерезидентам при пользовании собственностью в нарушение установленных правил.

Хотя земельное законодательство и не дает четкого понимания, кто и как должен принуждать иностранцев выполнять требования норм украинского права, реализация права собственности спустя год после его регистрации может вызывать некоторые трудности, которые фактически нивелируют возможность использования и распоряжения имеющимся земельным участком.

РУДНИК Инна — старший юрист ЮФ «Лавринович и Партнеры», г. Киев

Избранный прокурором способ защиты нарушенного права путем принудительного прекращения права собственности и признания права на участок за сельским советом фактически предусматривает его конфискацию без достаточных на то правовых оснований, что неминуемо приведет к нарушению прав человека.

Высший специализированный суд Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел определением от 15 января 2014 года отменил предыдущие судебные решения об удовлетворении требований прокурора (прекратить право собственности ответчика и передать земельный участок территориальной общине), ссылаясь на то, что суды не определились с характером спорных правоотношений и не указали, какой нормой материаль-

МНЕНИЕ

Определенные соответствия



Максим БАЛАЦЕНКО, юрист ЮК FCLEX

Вопрос принудительного отчуждения земельных участков довольно спорный. Основной причиной, исходя из положений Земельного кодекса Украины, является приобретение участка лицом, которое не имеет права владеть таким участком: речь идет прежде всего об иностранцах. Конечно, в данном случае возникает вопрос соотношения положений статьи 145 Земельного кодекса Украины и

статьи 41 Конституции, согласно которой никто не может быть противоправно лишен права собственности. В некоторых определениях Высшего специализированного суда Украины (по делам № 6-46701св13 и № 6-39255св13) отмечается это противоречие. В то же время, по нашему мнению, следует учитывать положения статей 13–14 Конституции, в соответствии с которыми земля является собственностью народа Украины и основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. С учетом этого установление специфических ограничений на приобретение права собственности на землю иностранцами, а следовательно, и введение возможности принудительного отчуждения участков соответствуют Конституции.

РЕКЛАМА

11 лютого 2016 року

Всеукраїнський Форум

Арзингер

ЕФЕКТИВНА ДИСТРИБУЦІЯ І ЗАВОЮВАННЯ РИНКУ: юридичні аспекти

ПРО ЩО? Система дистрибуції ≠ ціноутворення ≠ реклама

ДЛЯ КОГО? Гендиректорів, керівників комерційних і фінансових департаментів компаній-виробників і дистриб'юторів

ХТО УЧАСНИКИ ДИСКУСІЇ? Представники профільних регуляторів (участь АМКУ підтверджено!) ≠ експерти ≠ представники бізнесу ≠ учасники форуму

Тільки *case study* і відкриті дискусії

Програма форуму на сайті: www.arzinger.ua