

Харитонова Т. Е.

**ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ИНОСТРАНЦЕВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА РАСПОЛОЖЕННУЮ НА НЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ**

*Национальный университет «Одесская юридическая академия»,
Украина*

Вопросы перехода прав на земельный участок при переходе права собственности на объекты недвижимости всегда остаются актуальными, поскольку в условиях интеграционных процессов соблюдение и гарантирование права собственности должно занимать лидирующие позиции. И хотя законодатель пробовал урегулировать правила перехода прав на земельные участки с находящейся на них недвижимостью нормами ст. 120 Земельного кодекса Украины от 25 октября 2001 г. (далее – ЗК Украины) и ст. 377 Гражданского кодекса Украины от 16 января 2003 г. (далее – ГК Украины), но возникающие ситуации и дальше требуют более детального анализа. Особенно много вопросов возникает в отношении реализации прав иностранцев при приобретении ими недвижимости, расположенной на земельных участках, различными способами.

Одним из таких способов является возникновение права на земельный участок в случае приобретения недвижимости иностранцем в результате заключения гражданско-правовых сделок (купля-продажа, дарение и т. д.). Часть 2 ст. 81 ЗК Украины предоставляет право иностранцам приобретать земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов и за их пределами, если на них расположены объекты недвижимости, принадлежащие им на праве собственности, т. е. положение ст. 120 ЗК Украины реализуется для иностранцев с учетом ч. 3 ст. 81 ЗК Украины, которой предусмотрено, что если иностранец хочет приобрести право собственности на земельный участок, на котором расположена его недвижимость, сделать это он может посредством выкупа земельного участка. Более сложная ситуация может возникнуть в отношении приобретения строений и сооружений, которые расположены на землях сельскохозяйственного назначения. Ведь нормы ГК Украины не содержат ограничений в отношении объектов недвижимости, которые могут приобретать иностранцы, а ЗК Украины ограничивает последних в приобретении в собственность земель сельскохозяйственного назначения (ч. 5 ст. 22 и ч. 2 ст. 81). В этом случае следует руководствоваться ч. 5 ст. 120 ЗК Украины, предусматривающей переход права пользования земельным участком, на котором находится принадлежащая иностранцу недвижимость, на условиях аренды. Рассмотренный способ приобретения земельного участка является бо-

лее простым, так как иностранец самостоятельно принимает решение в отношении покупки.

Второй способ – путем наследования, более сложный и непредсказуемый для иностранца. Так, в соответствии с ч. 4 ст. 81 ЗК Украины, земли сельскохозяйственного назначения, принятые иностранцем по наследству, на протяжении 1 года подлежат отчуждению. В случае невыполнения данной нормы для них может быть применено принудительное прекращение права собственности в порядке ст. 140 ЗК Украины.

Рассмотрим следующую ситуацию: наследодатель завещал иностранцу садовый домик и земельный участок, на котором он расположен (целевое назначение земельного участка в данном случае – для ведения садоводства, т. е. относится к категории – земли сельскохозяйственного назначения, которые иностранец приобретать не может). Но согласно нормам ГК Украины в наследовании права собственности на садовый домик он не ограничен. В соответствии с ч. 5 ст. 120 ЗК Украины к иностранцу переходит право пользования земельным участком на условиях аренды. Возникает следующий вопрос: с кем должен заключить договор аренды на земельный участок иностранец? Решение данной ситуации возможно через применение ч. 1 ст. 120 ЗК Украины, которая предусматривает, что если право собственности на недвижимый участок перешло, то прекращается и право собственности на земельный участок, т. е. иностранец может унаследовать только садовый домик, но в отношении земельного участка должен будет заключить договор аренды. Поскольку право собственности наследодателя на земельный участок автоматически прекратилось с его смертью, соответственно право распоряжения таким объектом может возникнуть либо у государства, либо у территориальной громады, в зависимости от месторасположения земельного участка. Но к данной ситуации также можно применить и ч. 4 ст. 81 ЗК Украины, если иностранец примет в наследство и садовый домик, и земельный участок, на котором он расположен. После принятия наследства у него будет 1 год на отчуждение данного имущества, либо выбор оформить договор аренды земельного участка с уполномоченным органом в порядке реализации ч. 5 ст. 120 ЗК Украины.

Таким образом, можно прийти к следующим выводам: право иностранцев в Украине в отношении оформления права собственности на земельные участки является достаточно ограниченным, так как предполагает ограничение не только по определенной категории земель, но и по определенному месторасположению и по наличию либо отсутствию объектов недвижимости. Но если на земельном участке находятся объекты недвижимости, принадлежащие иностранцу, нормы и Земельного, и Гражданского кодексов Украины содержат более широкий выбор вариантов оформления такими субъектами прав на земельный участок.