

Корнєєв Ю. В., к.ю.н., доцент,
Джамалі С. А., студент,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНОЗЕМНИМ ОСОБАМ

Земельні ділянки є одними з найбільш цікавих об'єктів для інвестицій в Україні. Причому це усвідомлюють як українські, так і іноземні інвестори.

Основним орієнтиром для прийняття рішення про вкладення в покупку земельної ділянки комерційного призначення є оцінка найбільш імовірної його прибутковості. Середній термін окупності об'єктів комерційної нерухомості в Україні - від 2,5 до 5 років, тобто норма прибутковості становить 20-40 % річних.

Відповідно до частини 2 ст. 81 Земельного кодексу України іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а за їх межами - лише земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Таким чином, іноземний громадянин та особи без громадянства можуть набувати у приватну власність земельну ділянку несільськогосподарського призначення, яка розташована в межах населеного пункту.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки у разі: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини (причому землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню).

Для того, щоб придбати нерухомість в Україні, іноземному громадянину, крім матеріальних коштів, необхідний паспорт і підтвердження легального перебування на території України. Для складання договору купівлі-продажу земельної ділянки продавцю і покупцю нерухомості необхідно мати ідентифікаційний номер.

Якщо іноземець, який бажає придбати нерухомість в Україні, не має ідентифікаційного номера фізичної особи, то такому іноземцю перед укладанням договору купівлі-продажу необхідно його отримати, інакше

нотаріус просто не засвідчить договір та угода не відбудеться.

Отримати ідентифікаційний номер іноземець може в будь-якій районній державній податковій інспекції. Процедура ця нескладна, необхідно лише заповнити анкету з особистими даними та подати копію паспорта. Як правило, через тиждень після подання зазначених документів видається довідка про присвоєння ідентифікаційного номера. Отже, отримання ідентифікаційного номера не є великою проблемою, однак про це необхідно подбати заздалегідь.

Договір купівлі-продажу необхідно завірити в нотаріуса, також зареєструвати всі документи в державних органах України. Для купівлі нерухомості в Україні потрібна згода чоловіка (дружини).

Громадяни іноземних держав і особи без громадянства користуються правами та обов'язками щодо належного їм на території України майна нарівні з громадянами України.

Відповідно до частини 2 статті 82 Земельного кодексу України іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні; поза межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Потрібно відзначити, що, відповідно до статті 63 Господарського кодексу України іноземне підприємство - це підприємство, в якому іноземні інвестиції в статутному капіталі становлять 100 %.

Відповідно до Земельного кодексу України іноземні підприємства та підприємства з іноземними інвестиціями віднесені до одного «розряду» в плані здійснення права власності на землю. Цим підприємствам надано право отримувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення за цивільно-правовими договорами, у спадок і т.д.

Необхідний пакет документів для покупця нерухомості або земельної ділянки: паспорти всіх покупців нерухомості, дружини / чоловіка покупця, якщо покупець перебуває у шлюбі; ідентифікаційні коди всіх покупців нерухомості, дружини / чоловіка покупця, якщо покупець перебуває у шлюбі, дітей, якщо діти будуть покупцями нерухомості; свідоцтво про реєстрацію шлюбу, якщо покупець перебуває у шлюбі; свідоцтво про розірвання шлюбу або свідоцтво про смерть, якщо покупець був одружений; заява - згода дружини / чоловіка на придбання нерухомості, нотаріально оформлене, якщо чоловік / дружина відсутній на підписанні договору; свідоцтво про народження дітей, якщо діти будуть покупцями (власниками) нерухомості.

У разі підписання договору представником покупця необхідно мати нотаріально оформлену довіреність на право підписання договору.

Платежі при оформленні угоди купівлі-продажу нерухомості:

пенсійний збір; довідки про відсутність податкової застави на всіх покупців; реєстрація договору купівлі-продажу в реєстрі угод; послуги нотаріуса; нотаріально оформлена заява чоловіка про згоду на придбання нерухомості; послуги агентства; реєстрація договору купівлі-продажу в БТІ.

Література

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року зі змін. і доп. станом на 12 квітня 2011 р. [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: www.rada.gov.ua

2. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436- IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18-22. – Ст. 144.

УДК 349.415 (477) (043.2)

Оверковська Т. К., к.ю.н., доцент,
Вінницький національний аграрний університет, м. Вінниця
Оверковський К. В., адвокат, м. Вінниця

ПРАВОВІ ПИТАННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Розпочате на початку 2000-го року реформування колективних сільськогосподарських підприємств і паювання земель сільськогосподарського призначення призвело до фрагментації сільськогосподарських землеволодінь. Зокрема, внаслідок проведення паювання земель сільськогосподарського призначення, переданих у колективну власність, в Україні власниками земельних часток (паїв) стали 6,9 млн. осіб, при цьому середня частка (пай) становить в середньому 4,2 га і складається здебільшого з 2-3 (іноді набагато більша) ділянок, внаслідок чого у використанні сільськогосподарських земель виникли такі негативні наслідки як малоземелля, черезсмужжя, порушення сівозмін [1, с. 1].

Крім цього, за роки реформ було зруйновано велике землекористування сільськогосподарських підприємств. Середній розмір недержавних сільськогосподарських підприємств зменшився з 2,7 тис. га до 0,9 тис. га ріллі і перелогів (оренованих чи власних), а державних – відповідно з 1,7 тис. га до 0,4 тис. га; середній розмір особистих селянських господарств на перевищує 0,5 га [1, с. 1]. Звідси, значну роздрібненість, нераціональний розмір землеволодіння і землекористування, далекоземелля, черезсмужжя слід розглядати як недоліки землекористування, які є перешкодою для ефективного ведення сільського господарства та забезпечення принципу раціонального використання та охорони земель.

Як показує світовий досвід, одним із способів вирішення зазначених