



## ВПРАВЕ ЛИ НОТАРИУС УДОСТОВЕРИТЬ ДОГОВОРЫ ПРИБРЕТЕНИЯ ИНОСТРАНЦАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ?

М. ДОЛИНСКАЯ,

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры хозяйственно-правовых дисциплин  
Львовского государственного университета внутренних дел

### SUMMARY

Research is devoted to the problems of legal regulation of agricultural land in Ukraine. We consider the right to acquire land by foreigners and stateless persons in the property in Ukraine. Clarified the contracts to manage land plots, in particular agricultural. We investigate ways of acquiring ownership of land by foreigners in Ukraine. The paper considers legislation that govern the notarization of leases of agricultural land. We find out and other significant terms of the lease land for agricultural purposes. The author describes the peculiarities of the lease of land shares (shares).

**Key words:** agricultural land, by contract, notarization of the land lease contract.

\* \* \*

Исследование посвящено проблемам правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения в Украине. Рассматривается право приобретения земельных участков иностранцами и лицами без гражданства в собственность в Украине. Выявлены особенности договоров по распоряжению земельными участками, в частности сельскохозяйственными. Исследуются пути приобретения в собственность земельных участков иностранцами в Украине. В статье рассмотрены законодательные акты, которые регулируют порядок нотариального удостоверения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Выявлены существенные и другие условия договора аренды земельными участками сельскохозяйственного назначения. Автором раскрываются особенности договора аренды земельных долей (паев).

**Ключевые слова:** земельные участки сельскохозяйственного назначения, договор аренды, нотариальное удостоверение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

*Введение. Исследование практики удостоверения нотариусами сделок по распоряжению землями и вступление в силу значительного количества нормативных актов с 1 января 2013 года свидетельствует о возникновении многих вопросов по распоряжению земельными участками, в частности сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется запрет отчуждения.*

**Целью** исследования является выяснение особенностей нотариального удостоверения договоров о распоряжении земельных участков, в частности земельных участков сельскохозяйственного назначения. Предметом исследования выступают земельные участки сельскохозяйственного назначения и земельные доли (паи).

С помощью сравнительно-правового, диалектического, логического и других методов удалось провести анализ норм законодательства и научной литературы Украины относительно владения, пользования и распоряжения земельными участками сельскохозяйственного назначения.

**Состояние исследования.** Земли сельскохозяйственного назначения были предметом исследования многих украинских ученых, в частности: В.И. Андрейцев, Л. М. Баранова, Н.В. Грищук, В.П. Жушман, И.И. Каракаш, Т.А. Коваленко, Ю.В. Корнеев, В.В. Носик, П.Ф. Кулинич, А.Н. Миро-

шниченко, К.П. Пейчев, О.О. Погребной, В.М. Семчик, В.Д. Сидор, А.М. Стативка, Н.И. Титова, В.И. Федорович, А.П. Шеремет, В.М. Шульга и многие другие.

Земельная собственность в юридическом аспекте – это результат закрепления правовыми нормами отношений владения, пользования и распоряжения землей лицами, юридически признанными владельцами соответствующих земельных участков.

В субъективном смысле право собственности на землю может быть определено как юридически обеспеченная возможность и способность лица по своему усмотрению, с учетом существующих ограничений владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком путем осуществления на таком участке любых действий, не противоречащих закону, не нарушающих права и законные интересы других лиц, не причиняющих вред окружающей среде и не снижающих

плодородие почв, с целью удовлетворения своих интересов в использовании земельного участка [1, с. 499].

Законодательством Украины заложена основа для установления ограничений земельного оборота в зависимости от категории земель. В частности, согласно пункту 15 Переходных положений в Земельный кодекс Украины, до вступления в силу закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, но не ранее 1 января 2016 года, не допускается: купля-продажа или иным способом отчуждение земельных участков и изменение целевого назначения (использования) земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев) для ведения частного крестьянского хозяйства, а также земельных долей (паев), кроме передачи их в наследство, обмена земельного участка на другой земельный участок согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд. Купля-продажа или иным способом отчуждение земельных участков и земельных долей (паев), вышеперечисленных участков, на которые распространяется моратор-



рий, вводится при условии вступления в силу закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», но не ранее 1 января 2016 года, в порядке, определенном указанным Законом. То есть продлено действие моратория как на отчуждение, так и на заключение доверенностей, на отчуждение определенных земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Как показывает практика, переход права собственности на указанные сельскохозяйственные земли в большинстве случаев происходит путем заключения и удостоверения завещаний их владельцами, а уже после их смерти – путем оформления наследства как по закону, так и по завещанию. Также встречаются случаи обмена земельного участка на другой земельный участок согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд. Как замечает И.И. Каракаш, заключение договора мены земельных участков для ведения фермерского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства возможно только при условии обмена на равноценные земельные участки [2, с. 150].

Право продажи земельного участка принадлежит, кроме случаев принудительной продажи, ее владельцу. Однако, согласно статье 130 Земельного кодекса Украины, преимущественное право покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения имеют граждане Украины, которые постоянно проживают на территории соответствующего местного совета, где осуществляется продажа земельного участка, а также соответствующие органы местного самоуправления.

В отличие от граждан Украины, которые могут приобретать земельные участки в собственность на всех категориях земель страны и на разнообразных основаниях, иностранные субъекты ограничиваются в приобретении права собственности на земельные участки категориями земель, местоположением на них объектов недвижимости, целями использования, условиями получения и т.п.. Так, согласно части 4 статьи 22 Земельного кодекса, земли сельскохозяйственного назначения не могут передаваться в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юриди-

ческим лицам и иностранным государствам. В случае, если такие земли получены в собственность иностранными гражданами или юридическими лицами в порядке принятия наследства, то они в течение года подлежат отчуждению.

Лица без гражданства и иностранцы могут приобретать право собственности на земельные участки не сельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а также на земельные участки не сельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве частной собственности.

Иностранные граждане и лица без гражданства могут приобретать право собственности на земельные участки в соответствии с действующим земельным законодательством в случае: приобретения их по договору купли-продажи, дарения, мены и другим гражданско-правовым договорам; выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им по праву собственности, принятие наследства.

Согласно части второй статьи 82 Земельного кодекса иностранные юридические лица могут приобретать право собственности на земельные участки не сельскохозяйственного назначения: в пределах населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества и для сооружения объектов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в Украине, за пределами населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества.

Действующее земельное законодательство предусматривает и право собственности на землю совместных предприятий, основанных с участием иностранных юридических и физических лиц. Они в соответствии с частью третьей статьи 82 Земельного кодекса могут приобретать право собственности на земельные участки не сельскохозяйственного назначения в случаях и в порядке, установленном для иностранных юридических лиц. В частности, условия и порядок продажи земельных участков государственной или коммунальной собственности иностранным

государствам и иностранным юридическим лицам предусмотрены статьей 129 Земельного кодекса Украины.

Договоры отчуждения недвижимого имущества, в том числе земельных участков, удостоверяются лишь в случае предоставления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое. Заключая такую сделку, нотариусу следует выяснять, кто является собственником отчуждаемого земельного участка: отчуждатель единолично, является общей совместной собственностью супругов или общей долевой собственностью.

Договор об отчуждении земельного участка, принадлежащего супругам на праве общей совместной собственности, удостоверяется нотариусом при наличии письменного согласия другого супруга.

Однако в случае, если иностранец женат на гражданке Украины и они желают приобрести за общие средства земельные участки для ведения личного крестьянского хозяйства или ведения садоводства, то покупателем в данном случае может выступать жена, поскольку запрет в их приобретении на жену не распространяется. Приобретенные земельные участки в соответствии со статьей 61 Семейного кодекса Украины будут считаться совместным имуществом супругов.

Согласно части второй статьи 131 Земельного кодекса Украины договор отчуждения, если хотя бы одним из предметов является земельным участком, заключается в соответствии с Гражданским кодексом Украины с учетом требований Земельного Кодекса. Итак, такая сделка заключается в письменной форме, подлежит обязательно нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Преимущества нотариальной формы удостоверения договоров заключаются и в том, что нотариус обязан проверять их законность, не противоречат ли их условия интересам сторон, общества, государства в целом [3, с. 665].

Текст договора отчуждения земельных участков должен отвечать требованиям, предусмотренным в статье 132 Земельного кодекса Украины. Закрепленные условия можно определить как существенные, т.е. такие, которые необходимы и достаточны для того,



чтобы конкретный договор считался заключенным, а следовательно, способным порождать возникновение у сторон прав и обязанностей, и которые должны обязательно указываться в тексте договора.

Мы согласны с мнением А.Н. Мирошниченко, что в случае отсутствия в договорах относительно земельных участков существенных условий правомерно говорить не о незаключении, а именно о недействительности таких договоров, что следует из действующего законодательства, так и теоретических основ земельного и гражданского права. О незаключении договора можно говорить только в случае, когда вообще не было волеизъявления сторон, направленного на возникновение, изменение или прекращение их гражданских прав и обязанностей [4, с. 184].

В соответствии со статьей 55 Закона Украины «О нотариате», договор о приобретении земельного участка может удостоверить, как нотариус, осуществляющий нотариальную деятельность в нотариальном округе по месту регистрации земельного участка, так и нотариус – по месту регистрации одной из сторон договора.

В соответствии со статьей 125 Земельного Кодекса Украины право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав. А право собственности, пользования земельным участком оформляется согласно Закону Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений».

Единственным законным основанием приобретения иностранцами и лицами без гражданства права на земельные участки сельскохозяйственного назначения является аренда земли. Передача земельного участка в аренду предусматривает передачу ее во владение и пользование без права распоряжения ею, а также переход права на аренду земельного участка после смерти физического лица-арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды, к наследникам, а в случае их отказа или отсутствия таких наследников – к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с

арендатором и изъявили желание стать арендаторами в случае, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и Закона Украины «Об аренде земли».

Также арендатор (иностранец или лицо без гражданства) вправе предоставить арендованный земельный участок или его часть в субаренду без изменения целевого назначения, если это предусмотрено договором аренды или по письменному согласию арендодателя. Если в течение одного месяца арендодатель не направит письменного уведомления о своем согласии или возражении, то арендованный земельный участок или его часть может быть передана в субаренду. При этом условия договора субаренды земельного участка должны ограничиваться условиями договора аренды земельного участка и не противоречить ему, срок субаренды не может превышать срока, определенного договором аренды, а в случае прекращения договора аренды действие договора субаренды земельного участка также прекращается.

Арендатор земельного участка сельскохозяйственного назначения вправе на период действия договора аренды обмениваться принадлежащим ему правом пользования земельными участками с аналогичным арендатором путем заключения между ними договоров субаренды соответствующих участков, если это предусмотрено договором аренды или по письменному согласию арендодателя. Однако иностранец не может произвести отчуждение права на аренду земельного участка государственной или коммунальной собственности другим лицам, внести в уставный фонд, передать в залог.

Договор аренды земельного участка – это двусторонний гражданско-земельно-правовой договор, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется передать во владение и пользование на платной основе земельный участок сроком до 50 лет второй стороне (арендатору) для осуществления предпринимательской или иной деятельности с присвоением последним полученной продукции и доходов, а арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с условиями договора и требованиями земельного законодательства, заключается в письменной

форме, подлежит государственной регистрации и по желанию сторон может быть нотариально заверен [5, с. 228].

Договор аренды земли является двусторонним, возмездным, взаимным и срочным.

Сторонами договора являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателями земельных участков могут быть только их владельцы. Арендаторами земельных участков могут быть: районные, областные, Киевская и Севастопольская городские государственные администрации, Совет министров Автономной Республики Крым и Кабинет Министров Украины в пределах полномочий, определенных законом; сельские, поселковые, городские, районные, областные советы, Верховная Рада Автономной Республики Крым в пределах полномочий, определенных законом; граждане и юридические лица Украины, иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также иностранные государства.

Письменная форма договора аренды должна соответствовать Типовому договору аренды земли, утвержденному постановлением Кабинета Министров Украины № 220 от 3 марта 2004 года с конкретизацией в каждом отдельном случае по договоренности сторон. По желанию одной из сторон такой договор может быть удостоверен нотариально.

В соответствии со статьей 15 Закона «Об аренде земли», существенными условиями договора аренды земли являются: объект аренды (кадастровый номер, местоположение и размер земельного участка), срок действия договора аренды; арендная плата с указанием ее размера, индексации, форм платежа, сроков, порядка ее внесения и пересмотра и ответственности за ее неуплату; условия использования и целевое назначение земельного участка, который передается в аренду, условия сохранения состояния объекта аренды, условия и сроки передачи земельного участка арендатору; условия возврата земельного участка арендодателю, существующие ограничения (обременения) по использованию земельного участка, определение стороны, которая

несет риск случайного повреждения или уничтожения объекта аренды или его части, ответственность сторон, условия передачи в залог и внесения в уставный фонд права аренды земельного участка.

По нашему мнению, в тексте договора аренды земельного участка следует отметить также другие условия, в частности качественное состояние земельных угодий, порядок выполнения обязательств сторон, порядок страхования объекта аренды, порядок возмещения расходов на осуществление мероприятий по охране и улучшению объекта аренды, проведение мелиоративных работ, а также обстоятельства, которые могут повлиять на изменение или прекращение действия договора аренды и т.д. Если договором аренды земли предусматривается осуществить мероприятия, направленные на охрану и улучшение объекта аренды, то к договору необходимо добавить соглашение относительно возмещения арендатору расходов на такие мероприятия. Также договор аренды может предусматривать предоставление в аренду нескольких земельных участков, находящихся в собственности одного арендодателя (а относительно земель государственной и коммунальной собственности – земельных участков, находящихся в распоряжении одного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления).

В случае отсутствия в тексте договора аренды земли одного из существенных условий, предусмотренных статьей 15 Закона «Об аренде земли», а также нарушение требований статей 4-6, 11, 17, 19 указанного Закона, это является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, а также для признания договора недействительным согласно закону. Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, определенном нормами Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений».

Договоры по распоряжению земельными участками удостоверяются нотариусами с соблюдением действующего законодательства Украины, в

том числе Земельного, Гражданского, Хозяйственного, Семейного, Налогового кодексов Украины, Закона Украины «О нотариате», Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержденного приказом Министерства юстиции Украины 22 февраля 2012 года № 296/5, постановления Кабинета Министров Украины от 29 декабря 2010 года № 1242 «Об утверждении образца уведомления о нотариальном удостоверении договора аренды объектов недвижимости».

Единственным реальным основанием распоряжения земельными долями (паями) в Украине до 1 января 2016 года является передача их в аренду. Согласно части первой статьи 2 Закона Украины «О порядке выделении в натуре (на местности) земельных участков собственниками земельных участков (паев)», основным документом, удостоверяющим право на земельную долю (пай), является сертификат на право на земельную долю (пай), выданный районной (городской) государственной административной. Регистрация этих договоров аренды производится исполнительным комитетом сельского, поселкового, городского совета по месту расположения земельной доли (пая) в соответствии с пунктом 2 Порядка регистрации договоров аренды земельной доли (пая), утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 24 января 2000 года № 119. При этом отмечаем, что земельная доля (пай) не является земельным участком и не относится к объектам недвижимого имущества, вещные права относительно которых подлежат государственной регистрации в порядке, определенном нормами Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений».

Договор аренды иностранцами земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных долей (паев) удостоверяется нотариусом по желанию сторон только по месту их нахождения.

**Выводы.** Итак, право распоряжения земельными участками сельскохозяйственного назначения не является абсолютным. Иностранец, лицо без гражданства к 1 января 2016 года не вправе приобрести в Украине в соб-

ственность земельные участки сельскохозяйственного назначения по договору отчуждения, и соответственно нотариус не вправе удостоверить такой договор. Лица без гражданства и иностранцы вправе получить только право владения и пользования указанным земельными участками по договору аренды с правом перехода права на аренду земельного участка по наследству. Договор аренды сельскохозяйственных земель и земельных долей (паев) иностранцами удостоверяется нотариусом по желанию сторон по месту их нахождения. Увеличение количества удостоверенных нотариусами договоров отчуждения земельных участков сельскохозяйственного назначения состоит только после снятия моратория на отчуждение земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства.

#### Список использованной литературы:

1. Носик В.В. Право собственности на землю Украинского народа: Монография. / В. В. Носик – Одиссей, 2006. – 544 с.
2. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособие. / И. И. Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
3. Теория нотариального процесса: Научно-практическое пособие / Под ред. С. Я. Фурсы. – К.: Алерта; Центр учебной литературы, 2012. – 920 с.
4. Мирошниченко А.Н. Земельное право Украины: Учебник. – 2-е издание, доклада. и перераб. / А. Н. Мирошниченко – М.: Алерта; ЦУЛ 2011. – 678 с.
5. Долинская М.С. Договор аренды земли: понятие, содержание и особенности нотариального удостоверения / М.С. Долинская // Таможенное дело: Научно-аналитический журнал. — Львов, 2012. – № 4 (82), часть 2, – книга 1, июль-август. – С. 223 – 229