

*Кабінет міністрів України,  
22 лютого 2017 р.*

---

# **Законодавчі перспективи запровадження ринку землі в Україні**



*Олександр Поліводський,  
партнер ПФ "Софія"*



# Мораторій:

---

- *«до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01.01.2018 р. не допускається»*

**Зобов'язання покладені законом на Кабінет Міністрів України:** *«Кабінету Міністрів України до 1 березня 2016 року розробити і внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення»* - норма Закону України від 10 листопада 2015 року № 767-VIII.

# Дозволене законом надання земель:

---

- Земель державної та комунальної власності:
  - оренда за конкурсом;
  - безоплатна приватизація.
- Земель приватної власності:
  - Оренда/емфітевзис;
  - Спадкування;
  - Обмін земельними ділянками;
  - Вилучення для суспільних потреб.

# Які землі можна продавати:

---

- Землі ОСГ, що отримані по безоплатній приватизації (не пайові);
- Землі фермерського господарства;
- Землі зі зміненим цільовим призначенням (у т. ч. для угод про розподіл продукції);
- землі іншого, ніж с/г призначення.

# Заборона на «відчуження»:

---

- Відчуження: купівля-продаж та інше...

АЛЕ:

- Чи є відчуженням:
  - примусовий продаж (при виконавчому провадженні)?
  - Застава землі?
  - Добровільна відмова?
- Чи поширюється мораторій на відчуження земель отриманих по спадку?

# «Сірі» схеми набуття землі:

---

- 1) Зміна цільового призначення (порядку не існує);
- 2) Земельна «багатоходовочка»;
- 3) Через виконавче провадження;
- 4) Обмін нерівноцінними землями;
- 5) З використанням оренди.

# Оренда/емфітевзис як засіб відчуження:

---

- Сплата наперед на 10-15 років;
- Переукладання оренди (у т.ч. у недобросовісний спосіб);
- Продаж права (оренди чи емфітевзису);
- Суборенда;
- Внесення у статутний фонд;
- Використання як застави.

# Висновки з практики:

---

- Мораторій був і є «дірявий», подолати це не можливо;
- Порядку зміни цільового призначення не існує і це погано;
- Оренда та емфітевзис мають занадто багато спільного;
- Є попит на землі та бажання продавати.



# Питання на перспективу:

---

- 1. Якщо завтра п. 15 Перехідних положень скасувати, яким буде ринок?*
- 2. Чи може Права оренди чи емфітевзису: якою буде торгівля правом?*
- 3. Замінники ринку?*

# Рішення поза парламентом?

---

- 1. Звернення до Конституційного суду, чого очікувати?*
- 2. ЄСПЛ: а якщо буде рішення (25 травня справу прийнято до розгляду)?*
- 3. Ринок без ринку: замітники ринку на практиці?*

# Проблеми, що слід вирішити:

---

- Запровадження ринку;
- Зрозумілі і прозорі правила гри;
- Правові гарантії та довіра до держави;
- Подолання корупції;
- Гарантії прав орендарів;
- Подолання рейдерства;
- Стимулювання фермерства, малого та середнього агробізнесу.

# Проблеми, що слід вирішити-2:

---

- Консолідація земель;
- Польові дороги;
- Цільове призначення та його зміна;
- Захист та охорона ґрунтів. Обов'язки власників
- Правила приватизації та земельних аукціонів
- Безоплатна приватизація;
- Пріоритети щодо набуття прав на з

# Перелік усіх земельних законів:

---

- 1) Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III;
  - 2) Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI;
  - 3) ЗУ «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV;
  - 4) ЗУ «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV;
  - 5) ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI;
  - 6) ЗУ «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV;
  - 7) ЗУ «Про державну експертизу землевлпорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV;
  - 8) ЗУ «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV;
  - 9) ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 № 2456-XII;
  - 10) ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV;
-

## Перелік усіх земельних законів-2:

---

- 11) ЗУ «Про правовий режим земель охоронних зоноб'єктів магістральних трубопроводів» від 17.02.2011 № 3041-VI;
- 12) ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 № 1559-VI;
- 13) ЗУ «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» від 17.03.2011 № 3159-VI;
- 14) ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 № 353-XIV, тощо.

# Висновки та рекомендації:

---

1. Мораторій має бути скасований.
2. Гарантії прав мають бути забезпечені.
3. Земельне законодавство потребує систематизації, зміни, які вносилися у земельне законодавство мали ситуативний характер.
4. При скасуванні мораторію обмеження потрібні.
5. Скасовуючи мораторій слід відразу вирішити ряд проблем, що мають місце.
6. Систематизація земельного законодавства необхідна.
7. Оновлене земельне законодавство може бути у формі кодексу.

# **ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!**



**Олександр  
Поліводський**

**Тел: (044) 331-04-85;**

**Факс: (044) 272-06-85**

**м. Київ, вул. Січових  
стрільців, 10, оф. 45.**

**[office@lawfirmsofiya.kiev.ua](mailto:office@lawfirmsofiya.kiev.ua)**

**[www.lawfirmsofiya.kiev.ua](http://www.lawfirmsofiya.kiev.ua)**

**LAW FIRM  
SOFIYA**