

# Навколоземельні дискусії квітня-травня 2015 року



# Мораторій, що наговорили за місяць

- Мораторій потрібно знімати;
- Різні умови та моделі зняття мораторію:
  - ✓ Без обмежень та прямо сьогодні;
  - ✓ З обмеженнями (не більше 300 – 1000 га в одні руки; заборона купувати юридичним особам України та іноземним особам на певний строк);
  - ✓ Як передумовою зняття мораторію необхідно провести державно-правовий експеримент.
- Мораторій не потрібно знімати (окремі політичні сили проти зняття мораторію);
- Не підтримується ідея з викупом землі державою; та
- Концепція розвитку аграрного сектору або відсутня, або не впливає на обговорення концепції зняття мораторію.

# Державно-правовий експеримент?

---

- Обрати підходящий регіон, на території якого можна проводити такий експеримент;
- Погодити можливість проведення такого експерименту з територіальною громадою;
- Обрати модель державно-правового експерименту (з обмеженнями, без обмежень);
- Запровадити державно-правовий експеримент на території цього регіону;
- «Піарити» такий процес, як передумову скасування мораторію;
- За результатами експерименту відкатати схему для продажу землі.

# Аргументи експертів щодо експерименту

---

- зняття мораторію – не найкраще поле для розгортання експерименту (емоційна складова);
- експеримент із глобального питання такого як «відміна мораторію» не дасть відповідей на питання правильної моделі (методологічна складова);
- проведення експерименту є певним компромісом для політичних сил щодо дорожньої карти зняття мораторію (прагматична складова); та
- дорожня карта, в основі якої лежить проведення експерименту не враховує перспективи розвитку агросектору (соціальна складова).

# Результати анкетування проведеного Аналітичною платформою (опрацьовано шість анкет)

- За скасування мораторію – три підприємства, але обидва з умовами:
  - ✓ Вкуп державою з подальшим перепродажем;
  - ✓ Купівля землі виключно фізичними особами;
  - ✓ Купівля землі виключно фізичними особами та з обмеженнями по площі – 1000 га.
- Проти скасування мораторію – три підприємства.

50/50



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Проект АгроІнвест



Аналітична платформа **АПК**

LAW OFFICES OF  
Legal Consultants for Investment

**OMP**

# Інші проблемні питання, які загубилися на фоні мораторію

---

- Невитребувані паї;
- Неоформлена спадщина;
- Польові дороги;
- Землі колективної власності;
- Зменшення орендної плати під господарськими дворами; та
- Припинення безоплатної приватизації з моменту зняття мораторію.



# Невизначений правовий статус польових доріг

- визначити форму власності польових доріг та їх статус;
- визначення процедури виділення в натурі (на місцевості) польових доріг без винесення їх на місцевість (у випадку існування єдиного земельного масиву);
- передбачити, що переважне право на оренду польових доріг має орендар земельних ділянок для обслуговування яких призначені польові дороги;
- у випадку скасування мораторію, проблема польових доріг відпаде.

Пропозиції щодо польових доріг?



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Проект АгроІнвест



Аналітична  
платформа **АПК**

LAW OFFICES OF  
Legal Consultants for Investment

**OMP**

# Оренда неоформленої спадщини

- внести зміни в законодавство, якими чітко визначити формулювання невитребуваних земельних ділянок (неоформленої спадщини);
- передбачити можливість передачі таких земельних ділянок сільськими радами в оренду до дати оформлення права власності на такі земельні ділянки;
- передбачити можливість реєстрації таких земельних ділянок в Державному реєстрі прав;
- передбачити можливість зібрати посіяний та/або вирощений урожай на таких земельних ділянках, у разі, якщо власник з'явиться раніше;
- орендну плату платити не сільській раді, а після оформлення спадщини виплатити новому власнику в повному обсязі (або перераховувати на депозитарний рахунок);
- передбачити переважне право на укладення договору оренди на такі земельні ділянки за попередніми орендарями.



# Невитребувані паї

---

- внести зміни в законодавство, якими чітко визначити формулювання невитребуваних земельних часток (паїв);
- перевести всі невитребувані земельні частки (паї) в комунальну форму власності за спрощеною процедурою (пройшло більше п'ятнадцяти років з моменту розпаювання);
- передбачити використання цих земельних ділянок на розсуд територіальних громад (зокрема передача в оренду, або відведення в межах норм безкоштовної приватизації).

# Землі під господарськими будівлями та дворами колишніх КСП

- внести зміни в законодавство, яким передбачити, що право власності на земельні ділянки переходить до осіб у власності яких знаходиться нерухоме майно;
- існують відповідні законопроекти, які передбачають перехід права власності на дані землі до держави або територіальної громади;
- наразі такі землі оцінюються як землі промисловості, відсоток орендної плати не менше 3 % від нормативно-грошової оцінки.

# Дякуємо за увагу!



**Кирило Левтеров**  
**Експерт**

Тел.: +38 044 391-3001  
Факс: +38 044 391-3002

вул. Тарасівська, буд. 9  
м. Київ, 01033, Україна  
[www.omr.com.ua](http://www.omr.com.ua)

LAW OFFICES OF **OMP**  
Legal Consultants for Investment