



ЗЕМЕЛЬНЫЙ
СОЮЗ
УКРАИНЫ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ 2016. ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ИНОСТРАНЦАМИ

Анна МАТВИЕНКО

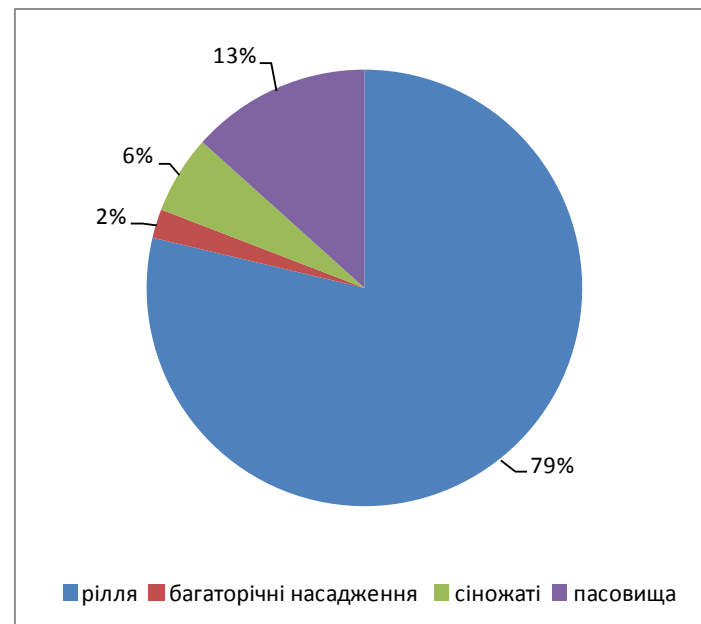
Начальник юридического департамента
ассоциации «Земельный союз Украины»

ЗЕМЛЯ В УКРАИНЕ

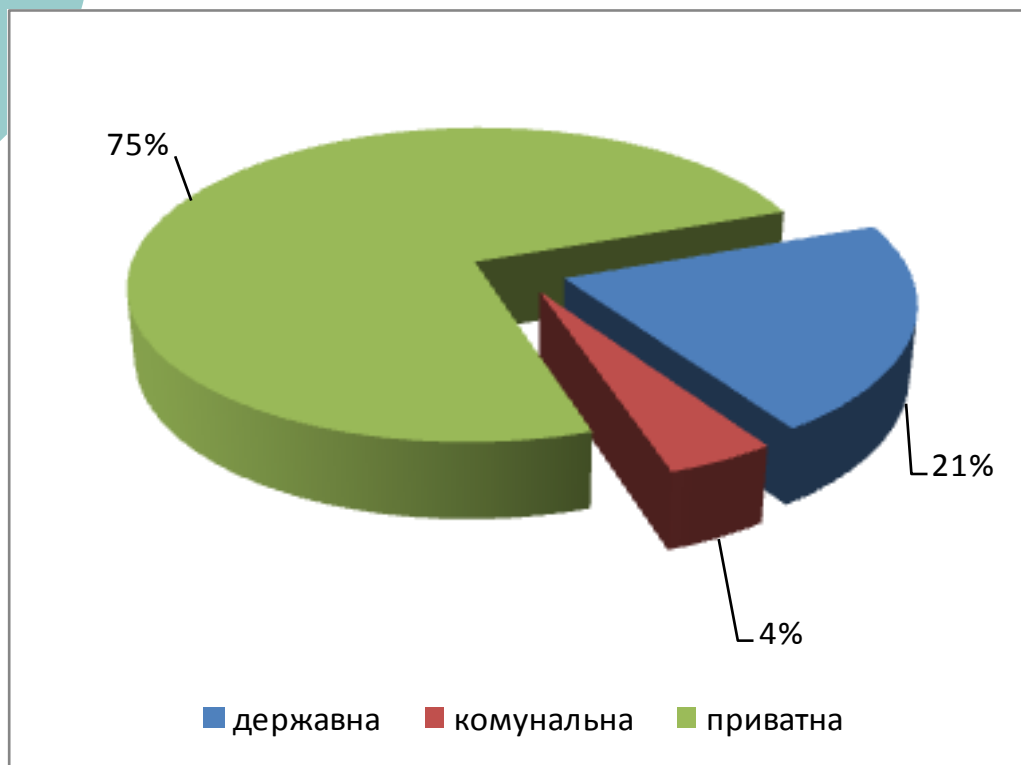
60,4 млн. га – территория Украины

42,8 млн. га – сельскохозяйственные земли

32,5 млн. га – пахотные земли



КТО КОНТРОЛИРУЕТ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ?



- 3/4 сeльськохoзяйствeнних земель уже приватизировано
- большинство собственников – жители сeльско́й мeстности

КТО РАСПОРЯЖАЕТСЯ НЕПРИВАТИЗИРОВАННЫМИ ЗЕМЛЯМИ?

- **государственная собственность** - собственность государства, реализует это право через Государственную службу геодезии, картографии и кадастра
- **коммунальная собственность** - собственность территориальных общин, которые реализуют это право непосредственно или через органы местного самоуправления (сельские, поселковые, городские советы)
- **коллективная собственность** - собственность коллективного сельскохозяйственного предприятия как юридического лица, а его членов - в части имущества, которую они получают при выходе из предприятия (фактически районные государственные администрации)



ЧТО ТАКОЕ МОРАТОРИЙ НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ?

- **не могут свободно отчуждаться** (продавать, обменивать, дарить) **земельные участки частной собственности**, которые были получены как земельная доля (пай), но можно передавать в пользование (аренда, эфитевзис)
- **нельзя продавать земельные участки государственной и коммунальной собственности**, но можно передавать в аренду
- в условиях запрета на продажу права собственности, **сформировался рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения**
- вопрос свободной продажи земель является очень политизированным, непопулярным и плохо воспринимается местным населением
- **согласно законодательству мораторий должен быть снят в 2017 году** при условии принятия закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, но эта дата переносилась на более поздний срок уже 7 раз
- **мораторий может быть снят под давлением международных финансовых организаций**



МОЖНО ЛИ ИНОСТРАНЦУ КУПИТЬ ЗЕМЛЮ В УКРАИНЕ?

БАРЬЕРЫ:

- иностранцам и иностранным компаниям напрямую покупать в Украине **МОЖНО** только **земли несельскохозяйственного назначения**, а **сельскохозяйственные угодья** покупать **нельзя**
- лицо, не имеющее гражданства Украины, **не может получить статус фермера**
- если иностранное лицо **стало владельцем земельного участка сельскохозяйственного назначения**, то **должен продать** этот участок в течение одного года



ПРАВА НА ЗЕМЛЮ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Иностранцы могут приобретать права собственности на земельные участки в случае:

- **приобретения по договору** купли-продажи, ренты, дарения, мены, иными гражданско-правовыми договорами
- **выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, которые принадлежат им на праве собственности**
- **принятия наследства** (при этом, земли сельскохозяйственного назначения, принятые в наследство иностранцами, а также лицами без гражданства, на протяжении года подлежат отчуждению).



ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- По общему правилу продажа и предоставление в пользование земельного участка государственной и коммунальной собственности **осуществляется на земельных торгах.**

!Несмотря на формальную обязательность проведения аукционов при передаче в аренду государственных земель, фактически они не проводятся.

- **Существуют случаи** предоставления земельного участка **без проведения аукциона.** Например, размещение на земельном участке недвижимости, находящейся в частной собственности.

- **Права** на земельные участки **подлежат государственной регистрации** в Государственном реестре прав на недвижимое имущество.





ЗЕМЕЛЬНИЙ
СОЮЗ
УКРАИНЫ

Спасибо за внимание!

www.zem.ua

044 384 08 66

044 384 08 68

E-mail: office@zsu.org.ua