



Комитет Верховной Рады Украины по вопросам аграрной политики и земельных отношений

## Закон Украины

**«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно решения вопроса коллективной собственности на землю, усовершенствования правил землепользования в массивах земель сельскохозяйственного назначения, предотвращения рейдерства и стимулирования орошения в Украине»**

(от 10.07.2018 № 2498-VIII)

**БИЛЕНКО СЕРГЕЙ**

Помощник-консультант главы Подкомитета по вопросам земельных отношений

*11<sup>th</sup> International LANDNET Workshop «Land consolidation as an essential instrument for the implementation of large infrastructure and sustainable land use». Tallinn, Estonia 27-29 November 2018*



## Основные этапы земельной реформы в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения в Украине

- ▶ **1992 – 1999** – передача более 27 млн га земель из государственной собственности в собственность коллективных сельскохозяйственных предприятий (КСП)
- ▶ **1994 – 1999** – выделение каждому члену КСП земельной части (пая) – определенной в «условных кадастровых гектарах» части в праве коллективной собственности на землю (без выделения в натуре (на местности) земельного участка)
- ▶ **1999 – 2000-е** – получение членами КСП земельных участков с документально подтвержденными границами и государственной регистрацией права собственности. Место расположения земельных участков в большинстве случаев определялось жеребьевкой
- ▶ **2001** – введение моратория на отчуждение сельскохозяйственных земель (не снят до сих пор)



## Проблемы в землепользовании, которые возникли вследствие проведения земельной реформы

- ▶ Деление целостных массивов сельскохозяйственных земель, которые находились в пользовании одного предприятия, на множество земельных участков, каждый из которых имеет отдельного собственника.
- ▶ Массовое нежелание собственников самостоятельно обрабатывать свои земельные участки (сегодня около **78% земель передано в аренду**)
- ▶ Появление в большинстве массивов части (до 15%) земель с неопределенным правовым статусом, оформить право пользования которыми в легальном порядке, невозможно (проектные полевые дороги, полевые полосы, земельные участки, собственники которых умерли, не оставив наследников).
- ▶ Аренда земельных участков одного массива несколькими арендаторами. Отсутствие общих границ у участков одного арендатора
- ▶ Создание ситуации, когда **самостоятельное использование земельных участков создает существенные сложности в использовании других земельных участков массива.**

## Правовые последствия существующей ситуации для арендатора

**Практически каждый арендатор земель массива является лицом, виновным в самовольном занятии земельных участков:**

- ✓ Других арендаторов,
- ✓ Проектных полевых дорог,
- ✓ Земельных участков, право собственности на которые не оформлено надлежащим образом.

**Самовольное занятие земельных участков является административным правонарушением (статья 53-1 Кодекса Украины об административных правонарушениях, а также уголовным преступлением (статья 197-1 Уголовного кодекса Украины**

**Была ли достигнута цель земельной реформы в отношении собственника земли и землепользователя?**

**Цель** реформы – создание условий для того, чтобы каждый собственник земельного участка мог использовать свой земельный участок

**Результат** – тот небольшой процент (менее 22%) собственников, которые хотят использовать самостоятельно обрабатывать собственный земельный участок, не могут сделать это, не нарушая интересы иных землепользователей

**Примеры недостатков в пользовании земельными участками массивов сельскохозяйственных земель, возникших в связи с самостоятельным использованием земельных участков их собственниками**



Каким образом осуществлялась консолидация до принятия Закона?

## **ВАРИАНТ 1. Обмен правами временного пользования земельными участками (взаимная субаренда/аренда)**

### **Что этому мешало?**

1. Обязательность получения согласия собственника земельного участка. Его незаинтересованность в обмене
2. Недобросовестные действия определенной части арендаторов

## **ВАРИАНТ 2. Обмен земельными участками с переходом права собственности**

### **Что этому мешало?**

Незаинтересованность собственников, которые фактически не получают никакой выгоды от обмена

---



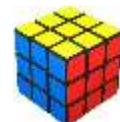
## **Что предусматривает принятый Закон для решения указанных проблем?**

**1. Закрытие «белых пятен» в кадастровых сведениях о земельных участках массива путем проведения их инвентаризации**

**3. Сведение разрозненных арендованных земельных участков в компактные контуры**



Средства землеустройства



Средства правового характера

---



## Консолидация земель

1. Арендаторы земельных участков одного массива, могут заключать **взаимные договора субаренды** земельных участков **без согласия их собственников.**

2. Арендатор **75%** земель массива имеет право на получение в аренду/субаренду других земельных участков массива с предоставлением взамен права пользования равноценным земельным участком

**У случае несогласия, такой договор признается заключенным по решению суда**



## Гарантии лицам, которым принадлежит право на земельные участки площадью менее 25% массива

Принудительные мероприятия нельзя применять к собственникам/арендаторам земельных участков, которые расположены на краю массива

Требования к земельным участкам, которые передаются в пользование взамен:

- Расположение в том же массиве,
- Одинаковый состав угодий и рельеф;
- Одинаковая налоговая оценка (или такая, которая отличается не более, чем на 10%);
- Свободный доступ до земельного участка с края массива (в том числе путем установления бесплатного земельного сервитута);
- В случае предоставления одному лицу нескольких земельных участков, они должны граничить между собой.

**По соглашению сторон, возможны и иные условия**



### Что получают субъекты земельных отношений от проведения консолидации?

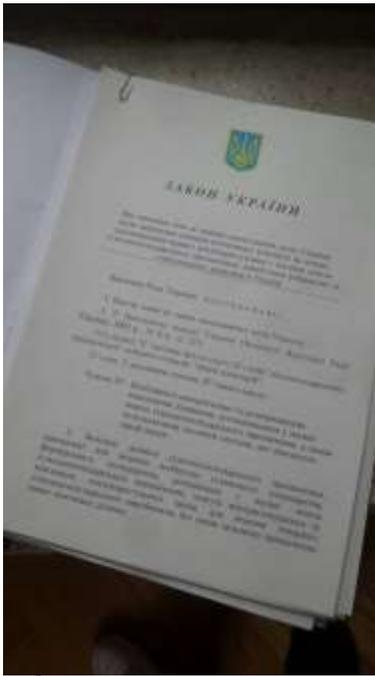
- ✓ **государство** получит уменьшение споров между собственниками и арендаторами земель массива,
- ✓ **Собственника** нескольких земельных участков, расположенных в разных частях массива, получат возможность использовать площади замкнутого контура со свободным доступом с края массива
- ✓ **арендаторы** земельных участков получат возможность законно использовать земельные участки закрытых контуров земельных ділянок одержать можливість законно використовувати земельні ділянки замкнутого контура

## Некоторые политические аспекты принятого Закона

Аграрные предприятия долгое время успешно лоббируют постоянное продолжение моратория на продажу сельскохозяйственных земель из-за риска недобросовестных действий покупателей арендованных земель. Принятый Закон должен минимизировать эти риски

Исходя из того, что одной из причин проблем в сельскохозяйственном землепользовании является мораторий на отчуждение сельскохозяйственных земель, закон устанавливает, что возможность применения принудительных мероприятий по обмену правами пользования землей автоматически аннулируется после 2 лет снятия указанного моратория

Закон подготовит аграрный сектор к применению мероприятий по консолидации сельскохозяйственных земель не на правах аренды, а на правах собственности. Постоянный мониторинг реализации Закона даст необходимую информацию для подготовки закона о консолидации земель.



Спасибо за внимание!