

Проект Закона Украины "О рынке земель сельскохозяйственного назначения"

16 ноября 2007 года на официальном сайте Государственного Агентства земельных ресурсов Украины Управлением рынка земель и оценочной деятельности был размещен для ознакомления проект Закона Украины «О рынке земель сельскохозяйственного назначения». При этом отмечено, что при доработке проекта Закона Украины "О рынке земель" рабочей группой при секретариате Президента Украины вышеупомянутый законопроект трансформируется в проект Закона Украины "О рынке земель сельскохозяйственного назначения" который готовится к представлению в Верховную раду Украины.

[Государственное Агентство земельных ресурсов](#)

**ПРОЕКТ
Закону України
«Про ринок земель сільськогосподарського призначення»**

Цей Закон визначає правові і економічні засади організації і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Стаття 1. Ринок земель сільськогосподарського призначення

Ринок земель сільськогосподарського призначення – система економічних та правових механізмів взаємодії суб'єктів ринку при відчуженні земельних ділянок та наданні послуг.

Стаття 2. Сфера дії Закону

Положення цього Закону поширюються на суспільні відносини, які виникають у процесі організації та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Стаття 3. Суб'єкти ринку земель сільськогосподарського призначення

Суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення є: громадяни та юридичні особи України, територіальні громади України, держава Україна.

Не є суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення іноземні громадяни, особи без громадянства, підприємства, засновані за участю іноземних фізичних та юридичних осіб, іноземні юридичні особи та іноземні держави, крім випадків успадкування таких земель.

Стаття 4. Об'єкти ринку земель сільськогосподарського призначення

Об'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення є:

земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній та комунальній власності;

земельні ділянки сільськогосподарського призначення, частки (паї), що перебувають у власності громадян та юридичних осіб або частки у праві спільної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, частки (паї) відповідно до закону.

Стаття 5. Органи, що здійснюють регулювання у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення

Регулювання у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюють Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, центральні органи виконавчої влади та інші суб'єкти у межах повноважень, встановлених законом.

Стаття 6. Інформування громадськості про продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

З метою врахування громадських інтересів при здійсненні продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

- до прийняття рішень щодо продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності проводять громадські слухання щодо продажу земельних ділянок з залученням жителів відповідної територіальної громади;

- публікують в засобах масової інформації переліки земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які підлягають продажу, з зазначенням місця їх розташування (адреси), розміру, цільового призначення, характеристик об'єктів, розташованих на земельній ділянці;

- забезпечують встановлення на земельних ділянках сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що виставляються на продаж, інформаційних щитів з відомостями про розмір, цільове призначення, а також з зазначенням посад та контактних телефонів посадових осіб, в яких можна отримати детальнішу інформацію про земельну ділянку та умови її продажу;

- у випадку скасування чи перенесення на пізніший строк продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, протягом місяця після прийняття відповідного рішення публікують в засобах масової інформації інформацію про причини їх скасування чи перенесення;

- протягом місяця після продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, публікують в місцевих засобах масової інформації інформацію про результати таких торгів з зазначенням переможців торгів.

Стаття 7. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Переважає право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають її користувач та власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Особа, що збирається продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, зобов'язана письмово повідомити осіб, що мають право переважної купівлі про намір продати земельну ділянку, вказавши ціну та інші умови, на яких вона її продає. Якщо

місцезнаходження особи, що має право переважної купівлі, невідоме, повідомлення здійснюється шляхом публікації оголошення у пресі.

Протягом місяця після отримання письмового повідомлення (опублікування оголошення) суб'єкти права на переважну купівлю мають право письмово заявити про своє бажання придбати земельну ділянку на вказаних продавцем умовах.

У разі, якщо намір реалізувати переважне право купівлі висловило кілька осіб, право вибору належить продавцю.

У випадку, коли суб'єкти, що мають переважне право купівлі земельної ділянки, відмовилися від її купівлі або у сорокаденний термін після отримання письмового повідомлення (опублікування оголошення) не реалізували переважне право купівлі земельної ділянки, повідомивши про намір придбати її, продавець має право відчужити земельну ділянку на умовах, не гірших, ніж вказаних у повідомленні (оголошенні).

У разі продажу земельної ділянки з порушенням переважного права купівлі особа, що має переважне право, може пред'явити до суду позов про переведення на неї прав та обов'язків покупця.

Земельна ділянка у будь-який час може бути продана без застосування процедури, передбаченої цією статтею, особі, що має переважне право купівлі ділянки, за вибором продавця.

Процедури, передбачені цією статтею, не застосовуються у разі продажу земельної ділянки на земельних торгах. У цьому випадку особа, що має право переважної купівлі, може реалізувати своє право шляхом погодження на ціну, яка пропонується іншими учасниками торгів, без її перевищення.

Стаття 8. Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення

Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється:

встановленням кваліфікаційних вимог до покупця земельних ділянок;

обмеженням площі земель, що може знаходитись у власності однієї особи;

встановленням оподаткування, що запобігає спекулятивним операціям, зокрема шляхом встановлення диференційованого розміру державного мита;

засобами захисту економічної конкуренції та обмеження монополізму;

іншими засобами відповідно до закону.

Стаття 9. Кваліфікаційні вимоги до покупця земельної ділянки, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у

сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Стаття 10. Обмеження щодо граничної площі земельних ділянок для ведення сільськогосподарського виробництва

Громадяни та юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва в межах мінімальних і максимальних граничних площ, визначених законодавством України.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва може бути більшою від установленого граничного максимального розміру в разі успадкування земельних ділянок за законом.

Стаття 11. Вимоги щодо обороту меліорованих земель

Перехід права власності на земельну ділянку з розташованими на ній інженерною інфраструктурою меліоративних систем загальнодержавного значення та її окремих об'єктів, а також інженерною інфраструктурою міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів не тягне за собою перехід права власності на зазначені об'єкти.

Стаття 12. Вимоги щодо придбання деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення

Громадяни та юридичні особи можуть набувати за плату у власність деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення для заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

Заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється на підставі затверджених проектів землеустрою.

Особа, що здійснила заліснення деградованих та малопродуктивних земель, має право на отримання компенсації витрат за рахунок державного та місцевих бюджетів. Розмір компенсації та порядок її виплати встановлюється Кабінетом Міністрів України або органом місцевого самоврядування.

Стаття 13. Особливості продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності під господарськими дворами

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, на яких розташовані господарські будівлі, двори та інші будівлі та споруди провадиться за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у відповідності з проектами землеустрою вказаних ділянок, затвердженими у встановленому порядку.

Площа ділянок, що продаються відповідно до частини першої цієї статті, визначається з урахуванням будівельних норм і правил і повинна забезпечувати умови для обслуговування і експлуатації вказаних будівель і споруд.

Стаття 14. Ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку встановлену на час продажу відповідно до закону.

Стаття 15. Особливості продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що підлягають продажу та є вільними від забудови, повинні бути у першу чергу запропоновані для продажу громадянам України, які постійно проживають на території відповідного населеного пункту, де здійснюється продаж земельної ділянки.

Пропозиція здійснюється шляхом розміщення оголошення про продаж земельної ділянки в порядку, передбаченому частиною першою статті 137 Земельного кодексу України.

У разі, якщо бажання придбати земельну ділянку виявила одна особа, земельна ділянка продається такій особі. В іншому випадку земельна ділянка виставляється на земельні торги.

Стаття 16. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності з розстроченням платежу

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності можуть відчужуватися на підставі договорів купівлі-продажу з розстроченням платежу. При цьому проценти на розстрочену суму платежу не нараховуються.

Право на придбання з розстроченням платежу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній чи комунальній власності, мають громадяни України, які:

а) до 1 січня 2002 р. отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства;

б) протягом 5 років ведуть особисте селянське господарство і набувають у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення з метою створення фермерського господарства чи сільськогосподарського підприємства;

в) молоді спеціалісти, які мають сільськогосподарську освіту і мають намір створити фермерське господарство чи створили сільськогосподарське підприємство;

г) особи, які придбають деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення для заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

Термін розстрочення платежу при продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, не може перевищувати 20 років.

Розмір першого платежу, який сплачується при придбанні земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у державній чи комунальній власності, з розстроченням платежу, не може бути меншим двадцяти п'яти відсотків вартості земельної ділянки.

При продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з розстроченням платежу право власності на таку земельну ділянку переходить від продавця до покупця після сплати першого платежу за умови забезпечення грошового зобов'язання іпотекою проданої земельної ділянки.

Покупець земельної ділянки сільськогосподарського призначення, придбаной з розстроченням платежу, має право сплатити вартість земельної ділянки достроково.

Стаття 18. Відповідальність за порушення законодавства про ринок земель сільськогосподарського призначення

Особи, винні в порушенні законодавства про ринок земель сільськогосподарського призначення, несуть відповідальність згідно із законодавством України.

Стаття 19. Міжнародні договори

Якщо міжнародним договором, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлені інші правила ніж ті, що містяться в цьому Законі, то застосовуються правила міжнародного договору.

ПЕРЕХІДНІ ТА ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., №3-4, ст. 27) такі зміни:

1) Статтю 79 Земельного кодексу України доповнити частиною 4 такого змісту:
"4. Граничні мінімальні розміри нових земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюються Кабінетом Міністрів України."

2) частину 2 статті 130 Земельного кодексу України викласти у такій редакції:
"2. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають її користувач та власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.";

3) у статті 137 Земельного кодексу України:

а) підпункт б) частини 2 викласти у такій редакції:

"б) цільове призначення та характеристики об'єктів, розташованих на земельній ділянці;"

б) частину 5 викласти у такій редакції:

"порядок проведення земельних торгів затверджує Кабінет Міністрів України";

4) Частину 3 статті 145 Земельного кодексу України викласти у такій редакції:

"3. Позивачами у справах про примусове відчуження земельних ділянок у випадках, вказаних у частині другій цієї статті, можуть бути держава в особі органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів або територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування."

5) З набранням чинності цим Законом пункти 14 та 15 розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України втрачають чинність.

3. Внести до Декрету Кабінету Міністрів України "Про державне мито" такі зміни:

1) підпункт "б" пункту 3 статті 3 Декрету Кабінету Міністрів "Про державне мито" викласти у такій редакції:

"б) за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім отриманих у власність у порядку успадкування:

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця менше року - у розмірі різниці між ціною попереднього придбання та продажу, але не менше 50 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця від 1 до 3 років - 80 відсотків від суми договору, що перевищує ціну її попередньої купівлі, але не менше 40 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця від 3 до 5 років - 60 відсотків від суми договору, що перевищує ціну її попередньої купівлі, але не менше 30 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

інших земельних ділянок - 1 відсоток суми договору, але не менше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.";

2) частину 1 статті 4 Декрету "Про державне мито" доповнити пунктами 48 та 49 такого змісту:

"48) власники земельних ділянок, що відчужуються для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, за посвідчення договорів відчуження таких земельних ділянок;

49) власники деградованих та малопродуктивних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що відчужуються для заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду."

4. Внести до Закону України "Про іпотеку" такі зміни:

1) У статті 36 Закону України "Про іпотеку" абзаци четвертий та шостий виключити;

2) Статтю 37 Закону України "Про іпотеку" викласти у такій редакції:

"Іпотекодержатель та іпотекодавець в будь-який час можуть укласти договір купівлі-продажу предмета іпотеки.

Правочин, який передбачає перехід права власності або обов'язок передачі права власності на майно у випадку порушення зобов'язань, є нікчемним."

5. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд та скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.