

Збереження орендованої землі в умовах відкриття ринку землі: можливості, ризики, рішення



Лектор: **Віктор Кобилянський** — адвокат,
голова комітету з земельного права Асоціації
адвокатів України.

План вебінару

1. Укладання угод з земельними ділянками із 01.07.2021 р.
 - особливості набрання чинності норм Закону від 31.03.20 р. № 552-IX щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення;
 - обмеження ринку купівлі-продажу землі;
 - переважне право на викуп земель:
2. Збереження земельного банку.
3. Захист існуючих прав на землю.
 - збереження, розширення, оптимізація земельного банку;
 - загроза рейдерства та недобросовісних дій власника;
 - земельний аудит – спосіб виявити та усунути недоліки чинних договорів;
 - юридичні та психологічні аспекти переговорів з власниками.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Укладання угод з земельними ділянками

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» №552-IX від 31.03.2020 р.

Набрання чинності:

30 квітня 2020 року (дата оприлюднення) – п. 2 Прикінцевих положень

1 липня 2021 року – набрання чинності в цілому.

1 січня 2024 року – припинення обмеження щодо 100 га та щодо юридичних осіб.

1 січня 2030 року – припинення прив'язки до НГО.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Обмеження на відчуження

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

- 1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);
- 2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Обмеження на відчуження

- 3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;
- 4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;
- 5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;
- 6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;
- 7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції" у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;
- 8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.



Обмеження на відчуження

«7. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється»
(ст. 130 Земельного кодексу України)

«14¹. Забороняються відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)» (Перехідні положення)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Обмеження на відчуження

«7. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється»
(ст. 130 Земельного кодексу України)

«14¹. Забороняються відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)» (Перехідні положення)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Обмеження площі «в одні руки»

2. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.



Обмеження площі «в одні руки»

13. На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

15. До 1 січня 2024 року:

а) загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим підпунктом;



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Конфіскація

«До особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом» (ч. 1 ст. 354 Цивільного кодексу України)

«Покарання у виді конфіскації майна полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є власністю засудженого. Якщо конфіскується частина майна, суд повинен зазначити, яка саме частина майна конфіскується, або перелічити предмети, що конфіскуються» (ч. 1 ст. 59 Кримінального кодексу України)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Конфіскація

3. У разі порушення вимог статті 130 цього Кодексу щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскуються за рішенням суду.

4. Позов про конфіскацію земельної ділянки подається до суду органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель. Конфіскована земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу на земельних торгах. Ціна проданої на земельних торгах земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних з її продажем, виплачується її колишньому власнику» (ст. 145 Земельного кодексу)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Переважне право

Стаття 130¹. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

1. Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

- а) у першу чергу - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;
- б) у другу чергу - орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Переважне право

2. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) - якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

3. За наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніш як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Переважне право

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу процедура, передбачена абзацами другим - четвертим цієї частини, здійснюється повторно.

У разі якщо протягом місяця з дня спливу строку ... договір купівлі-продажу земельної ділянки не був укладений, процедура ... здійснюється повторно.

4. У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права, який відповідно до цієї статті може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

5. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.



Переважне право

8. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз.

Передача переданого переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам забороняється.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Переважне право

Умови договору про передачу переважного права:

- «Стандартні» умови: найменування та реквізити сторін, місце укладення договору, найменування, реквізити та посилання на документи, які підтверджують повноваження представників (якщо від імені однієї чи обох сторін договір підписуватиме представник).
- Предмет договору – передача переважного права на придбання у власність земельної ділянки.
- Характеристики земельної ділянки (кадастровий номер, цільове призначення, площа, місце розташування).
- Відомості про право оренди (реквізити договору оренди, дані про державну реєстрацію права оренди або договору оренди).
- Умови передачі переважного права («До особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права» – ч. 7 ст. 1301 ЗКУ, платний чи безоплатний характер передачі).
- Специфічні умови, необхідні для такого договору: заборона передачі переважного права орендарем іншій особі, заборона передачі переданого переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам .



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Переважне право

«Розширений» договір:

- Орендар надає набувачеві цільову позику (поворотну фінансову допомогу) на придбання конкретної земельної ділянки, яка перебуває в користуванні (оренді) орендаря.
- Одночасно орендар передає набувачеві переважне право на придбання земельної ділянки.
- Набувач зобов'язується придбати земельну ділянку у власника.
- Набувач зобов'язується укласти з орендарем додаткову угоду до договору оренди, якою передбачити продовження терміну оренди та одночасну зміну розміру орендної плати шляхом її встановлення на рівні земельного податку.
- Повернення позики відбувається шляхом зарахування виплат по орендній платі.
- Орендар зобов'язується відшкодувати набувачеві всі витрати, пов'язані з оподаткуванням земельної ділянки та доходів, отриманих за рахунок оренди чи продажу такої ділянки орендареві.
- В разі подальшого викупу земельної ділянки орендарем, такий викуп здійснюється за ціною, яка дорівнює сумі позики, а набувач зобов'язується повернути суму невиплаченої частини позики в день отримання коштів від продажу земельної ділянки.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Збереження земельного банку

Пролонгація права користування землею:

1. За домовленістю сторін. Що запропонувати власнику в обмін на згоду поновити договір?
2. «Автоматичне» поновлення договору.

«Стаття 32². Поновлення договорів оренди землі

Поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 1261 Земельного кодексу України».

(Закон доповнено статтею 32² згідно із Законом України від 05.12.2019 р. №340-IX)

«Стаття 126¹. Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови

1. Договором оренди землі, договором про встановлення земельного сервітуту, договорами про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може встановлюватися умова щодо поновлення таких договорів.

Умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Збереження земельного банку

Умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

2. Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору.

Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

3. Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніш як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

4. У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк».



Збереження земельного банку

«Стаття 33. Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Збереження земельного банку

«Правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Збереження земельного банку

Викуп земельних ділянок:

1. Використання переважного права.
2. Купівля земельних не обтяжених ділянок.
3. Участь в земельних торгах.
4. Навіщо купувати непотрібні ділянки?

«б) забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім ... обміну (міни) відповідно до частини другої статті 37¹ цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Попередній договір

«б) забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв)... Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Якщо ділянку продали іншому

«Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи - орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі».



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Захист існуючих прав на землю

Збереження, розширення, оптимізація земельного банку:

1. Придбання земельних ділянок у власність.
2. Укладення нових договорів оренди чи емфітевзису.
3. Пролонгація існуючих договорів.
4. Заміна сторони в зобов'язанні.
5. Міна земельними ділянками.
6. Міна правами.
7. Суборенда, оренда у емфітевта.
8. М&А та операції з корпоративними правами.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Аграрний антирейд

Напрямки захисту:

1. Самозахист: що дозволяє закон
2. Звернення до суду: юрисдикція, строки розгляду, виконання судових рішень, використання судових схем рейдерами
3. Забезпечення зобов'язань: забезпечення доказів та позову судом, обтяження в реєстрі, договірні забезпечення

Класифікація рейдерства:

1. чорне, сіре, біле
2. Корпоративне
3. Земельне
4. Майнове



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Аграрний антирейд

Слабкі місця:

1. Фінансове;
2. Кадрове;
3. Адміністративне;
4. Громадське;
5. Юридичне

Ознаки підготовки рейдерської атаки:

1. Корпоративні зміни
2. Запити до реєстрів
3. Чужі люди
4. «Повітряна тривога»
5. Вибори, вибори



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Аграрний антирейд

Рейдерські схеми:

1. Махінації з реєстрами
2. Підробка документів
3. «куплені» судові рішення
4. Переманювання власників
5. «Шахматка»
6. Силкові варіанти

Що потрібно робити вчора:

1. Зачини комору!
2. Due Diligence або земельний аудит;
3. Кадастр та реєстр речових прав;
4. Облік та контроль
5. Правильні договори
6. Адвокатська підтримка
7. PR та GR



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Земельний аудит

1. Аудит земельних ділянок
 - 1.1. Перевірка наявності кадастрового номера.
 - 1.2. Перевірка відомостей ДЗК.
 - 1.3. Перевірка документації із землеустрою.
 - 1.4. Фактичне використання земельної ділянки.
2. Аудит прав на землю
3. Перевірка історії
 - 3.1. Весь ланцюжок переходів прав на земельну ділянку за цивільно-правовими договорами, внаслідок спадкування, продажу через торги, визнання права власності за рішенням суду тощо.
 - 3.2. Правомірність первинного набуття права власності на земельну ділянку та законність всіх подальших правочинів з нею.
- 3.3. Правомірність зміни цільового призначення земельної ділянки.
- 3.4. Правомірність зміни складу угідь.
- 3.5. Правомірність поділу чи об'єднання земельної ділянки.
- 3.6. Можлива зміну площі та меж земельної ділянки.
4. Перевірка договорів
 - 4.1. Укладення договору.
 - 4.2. Дійсність договору.
 - 4.3. Ризик дострокового розірвання договору.
 - 4.4. Неоднозначні формулювання.
 - 4.5. Специфічні умови.



Переговори з власниками

Що потрібно врахувати:

1. Юридичні аспекти (низький рівень правової культури).
2. Економічні аспекти (очікуваний дохід, порівняння з альтернативами).
3. Психологічні аспекти (рівень довіри до переговорщика та особи, яку він представляє; довіра до влади; віра в друковане слово; сприйняття логічних аргументів).
4. Менталітет (орієнтація на «колективне» рішення, сільські авторитети, «справедливість = рівність»)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



Дякуємо за увагу!

Кобилянський Віктор Ананійович
Директор Open Knowledge (Центр земельного права)
Адвокат, голова комітету з земельного права ААУ
Член Громадської ради при Мінюсті України
Член аграрного комітету ТПП України
E-mail: vk@open.com.ua
Facebook: www.facebook.com/landlaw.org.ua/
Direct, Viber: +38 067 4657398



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua