

Юридична та практична можливість придбання переважного права

АНЖЕЛІКА ЛІВІЦЬКА
Радник Asters

24 вересня 2021 року

Переважне право юридично існує для:

- Перша черга: **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;
- Друга черга: **Орендарі**. Чому загубились емфітевти?

АЛЕ:

Можуть мати лише орендарі, які відповідно до закону можуть мати у власності орендовану земельну ділянку (законом № 552 встановлена до 01.01.2024 заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення юридичним особам)

Практично не може бути реалізована надрокористувачем через те, що виникає питання цільового використання земельної ділянки.

Максимальний розмір землі у власності

100 га чи 200 га чи більше?

АЛЕ:

Положення Земельного кодексу України:

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**;

Держгеокадастр – позиція про 100 га + 100 га

Письмова позиція Мінюсту – 100 га покривають і ті земельні ділянки, які були набуті до змін законодавства (тобто загалом у власності фізичної особи не більше 100 га)

Що робити якщо я не хочу реалізовувати своє переважне право, при цьому не хочу його втратити?

Законодавець визначив що ініціатива щодо продажу земельної ділянки належить власнику, а як щодо інтересів орендаря?

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.

Про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передає переважне право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Необхідність реєстрації переважного права

Наявність переважного права у договорі і у законі не гарантує наявності його у реєстрі.

Переважне **право має бути зареєстровано.**

Стаття 130 (1) Земельного кодексу України

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються **шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.** У разі якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, **вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.**

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із **Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.**

Проект «Громадська Антирейдерська Платформа»

УЧАСНИКИ:



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**



**НАЦІОНАЛЬНА
АСОЦІАЦІЯ АДВОКАТІВ
УКРАЇНИ**



**ВСЕУКРАЇНСЬКА
АСОЦІАЦІЯ
ГРОМАД**



ВАР

Всукраїнська
Антирейдерська
Платформа



**БІЗНЕС
ВАРТА**



**Асоціація фермерів
та приватних
землевласників
Дніпропетровської
області**

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

Запитання?



anzhelika.livitska@asterslaw.com

+ 38 067 321 39 86

КОНТАКТИ

Е-mail: anzhelika.livitska@asterslaw.com

Бізнес-центр Леонардо, 14 поверх
вул. Богдана Хмельницького, 19-21
Київ, 01030, Україна

Тел. + 380 44 230 6000

Факс + 380 44 230 6001

Вебсайт: www.asterslaw.com

