

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ - 2012. защита прав, приватизация и аренда земли, инвестиции и рынок с/х земель, подготовка к 2013

17 февраля (пятница)

г. Киев

На семинаре выступят:

Антон КУЦЕНКО – эксперт в сфере земельного права. Руководил юридическим компонентом Проекта Мирового банка «Выдача государственных актов на право собственности на землю в сельской местности и развитие системы кадастра»

Виктор КОБЫЛЯНСКИЙ – адвокат, специалист в области земельного права, соавтор нескольких книг в сфере земельного права. Автор публикаций по земельной тематике

Татьяна СИМЧИШИНА – экс-заместитель начальника Управления нормативного и информационно-аналитического обеспечения земельной реформы Госкомзема

Программа семинара:**1. Земельные споры: новейшая судебная практика ВСУ и ВХСУ:**

- аренда земли: изменение арендной платы, споры с арендодателями и налоговыми органами;
- практика защиты прав на землю: устранение препятствий в осуществлении прав на землю;
- накладки: старые госакты против новых – риски отмены акта и способы защиты своих прав;
- иски прокуратуры: какие нарушения земельного законодательства находят, судебная практика.

2. Новые законы и подготовка к их вступлению:

- Закон Украины № 3613-VI от 2.08.2011р. «О государственном земельном кадастре»;
- Закон Украины № 1952-IV от 01.07.2004 «О государственной регистрации имущественных прав на недвижимость и их ограничений»;
- ограничение приватизации земель и изменения их целевого назначения в соответствии с Законом Украины «О регулировании градостроительной деятельности»;
- сроки вступления в силу законов перенесены на 01.01.2013 года, однако **регистрационная служба готовится к началу регистрации с 01.04.2012. Как подготовиться к вступлению в силу законов?**
- восстановление и установлению границ земельных участков в натуре как способ гарантии прав.

3. Приобретение прав на землю в 2012 году:

- изменения в порядке передачи/предоставления государственных и муниципальных земель в собственность пользователя (постоянное, аренду) в 2012 году;
- **сервитут:** земельный и личный. Порядок установления (в т.ч. в судебном порядке), действие, случаи прекращения;
- **суперфиций:** основания для его возникновения, прекращения. Новые существенные условия договора;
- **эмфитевзис.** Возможно ли установление эмфитевзис и суперфиций на государственных и коммунальных землях? Госрегистрация суперфиция и эмфитевзиса;
- заключение договоров суперфиция и эмфитевзис для земель государственной собственности;
- передача земли в постоянное пользование государственным и коммунальным предприятиям с последующим привлечением инвестора для совместного освоения.

4. Земельные торги (аукционы). Порядок подготовки и проведения земельных торгов в 2012 году:

- какие земли, можно получить без аукциона. Право аренды, эмфитевзис, суперфиций как предмет торгов.

5. Иностранные инвестиции в землю:

- правовое регулирование приобретения прав на землю резидентами и **нерезидентами**, совместными предприятиями, представительствами, филиалами;
- **приобретение земли иностранцами:** виды земель, процедура приватизации, покупки, особенности согласований и документального оформления;
- **механизмы контроля** земли нерезидентами: корпоративные права, аренда, эмфитевзис, суперфиций, совместная деятельность, инвестиционные договора;
- **покупка корпоративных прав юр.лиц-собственников** (арендаторов) земли: возможности и риски, земельный аудит.

6. Аренда земли

Договор аренды земельного участка: детальные требования к договорам, риски несоответствия и пути защиты права аренды:

- существенные условия договора аренды и обязательность их соблюдения. **Типичные ошибки**, которые приводят к признанию договора недействительным;
- опасность применения типовой формы договора аренды – договор аренды, который заключен в соответствии с типовой формой с 2008 года **может быть признан недействительным**;
- необходимые и рекомендованные условия договора аренды, которые позволяют **защитить арендатора** и гарантировать его право аренды;
- неотъемлемые части договора и их соответствие требованиям законов: план (схема), кадастровый план, акт определения границ земельного участка, акт приема-передачи, проект отвода;
- регистрация: регистрация договора/права аренды. Как разобраться в процедуре регистрации и **зарегистрировать договор/право сегодня**.

Защита интересов арендатора, противодействие рейдерским схемам захвата арендованной земли:

- **«слабые места» договоров аренды** земли и способы минимизации рисков;
- **«двойные договора аренды»**. Как защититься от подписания двойного договора?
- **самозахваты** земель частной собственности – механизм возврата захваченной земли: земельная инспекция, практика негативных исков;
- **проверки соблюдения земельного законодательства**: полномочия органов, тактика защиты, возможные последствия.

7. Рынок земли: настоящее и будущее

Мораторий на продажу сельскохозяйственных земель:

- с/х земли, на которые **распространяется/не распространяется мораторий**;
- **практика мены** сельскохозяйственных земель;
- **изменение целевого назначения с/х земель**;
- практика использования договоров аренды, эффитевзиса, ренты;
- **статистика переходов права собственности** на с/х землю во время моратория.

Будущее рынка - Закон Украины «О рынке земель»:

- основные положения закона и направления законодательного регулирования;
- запрет продажи с/х земель юридическими лицами и иностранцами;
- Госземагенство и Земельный банк: единый распорядитель государственных с\х земель;
- изменения методики расчета нормативной оценки земель;
- будет ли снят мораторий будет снят с 01.01.2013 года.

8. Использование с/х земель

Особенности использования земель государственной и частной собственности:

- определение целевого назначения и состава угодий земель государственной собственности;
- использование внутрихозяйственных земель, полевых дорог, полевых защитных полос: правовое регулирование, ответственность и порядок ее применения;
- не востребуемые паи: порядок оформления, процедура заключения договора;
- порядок изменения состава угодий под внутрихозяйственное строительство.

Проекты землеустройства эколого-экономического обоснования севооборота и благоустройства угодий:

- содержание проекта землеустройства по эколого-экономическому обоснованию севооборота и благоустройства угодий;
- порядок разработки, согласования и утверждения проекта землеустройства по эколого-экономическому обоснованию севооборота и благоустройства угодий.

Использование с/х земель для других целей, в т.ч. под коттеджную застройку (особенности оформления, отвода, организации комплексной застройки)

9. Земельное рейдерство:

- обобщенный анализ ключевых факторов, способствующих захвату чужих владений;
- анализ превентивных мер, направленных на предотвращение земельного рейдерства.

Стоимость участия: 1 200грн.

Заявка на участие: (044) 583-03-79

при оплате до 5 февраля скидка – 5%