

Зинаида КОЗЮК, редактор-юрист



## ЗАКОН О РЫНКЕ ЗЕМЛИ ПРИНЯТ: ЧЕГО ОЖИДАТЬ

**Из этой статьи вы узнаете:** когда вводится свободный оборот сельхозземель, что разрешено и запрещено продавать, каковы этапы открытия рынка земли и возможная площадь земли в одних руках.

Напомним, 31.03.20 г. Верховной Радой был принят законопроект от 10.10.19 г. № 2178-10 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно оборота земель сельхозназначения» (далее – проект № 2178). Впрочем, его поддержали не все депутаты, были поданы проекты постановлений (от 31.03.20 г. № 2178-10-П и № 2178-10-П4) относительно отмены проекта № 2178. Однако их отклонили, и **28 апреля Президент подписал проект № 2178, который теперь стал Законом от 31.03.30 г. № 552-IX (далее – Закон № 552).**

Поэтому начнем изучать нормы, которые в ближайшее время станут нашей реальностью.

### Дата открытия рынка

Как предусмотрено, Закон № 552 вступает в силу с **01.07.21 г.** Немного больше чем через год станет возможной покупка подмораторных сельхозземель. Но с этого дня рынок земли не откроют полностью. Анализ Закона № 552 позволяет выделить два этапа открытия рынка.

#### Первый этап: 01.07.21 г. – 01.01.24 г.

Приобретать сельхозземлю в собственность будут иметь право только **физлица – граждане Украины**. Предельный размер площади на одно лицо – **до 100 га** (п. 15 разд. X Земельного кодекса в новой редакции, далее – ЗК).

Это ограничение не будет распространяться на земельные участки, приобретенные физлицом в собственность до 01.07.21 г. То есть с началом первого этапа начнется новый расчет общей площади земель у одного гражданина. Таким образом сельхозземли, которые являются собственностью по состоянию до 01.07.21 г., не включаются в общую площадь.

*Таким образом, одно лицо сможет приобрести в собственность сельхозучастки общей площадью до 100 га.*

На первом этапе к рынку не допускают украинских юрицев. В их пользу **запрещено** отчуждать (продавать, дарить и т. п.) подмораторные сельхозземли частной собственности. Не вздумайте хитрить, ведь запрет не помогут обойти ни доверенность, ни предварительный договор (п. 15 разд. X ЗК).

Также предусмотрено, что:

- цена продажи сельхозземель, выделенных в натуре (на местности) собственникам земельных долей/паев, **не может быть меньше** их нормативной денежной оценки (далее – НДО);
- рассчитываться за приобретенную землю разрешается исключительно **в безналичной форме**.

В то же время **не допускается** приобретение права собственности на земли сельхозназначения по возмездным договорам (в частности, купли-продажи) при отсутствии у приобретателя права (покупателя) документов, **подтверждающих источник поступления средств** или других активов, за счет которых приобретается это право. То есть физлицо сможет приобрести сельхозземлю только при условии доказательства источников происхождения его средств или других активов.

Поэтому физлицам, которые планируют приобрести сельхозземли, уже в настоящий момент следует продумать способы законного увеличения своих средств на банковских счетах, чтобы с началом первого этапа иметь возможность рассчитываться за приобретенный земельный участок.

Не забыли законодотворцы и о **преимущественном праве арендатора**, которое остается в силе. Не обошлось и без нововведения – преимущественное право на приобретение **может быть пере-**

**дано** его субъектом другому лицу, о чем такой субъект сообщает в письменном виде собственнику участка. То есть арендатор сможет самостоятельно воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендованного земельного участка или передать такое право кому-либо другому (ст. 131 ЗК).

**Например**, на первом этапе фермерскому хозяйству запрещено приобретать в собственность сельхозземлю. Поэтому если его арендодатель-физлицо предлагает купить земельный участок, то, чтобы не потерять преимущественное право и не рисковать сменой арендодателя, можно заключить нотариально удостоверенный договор о передаче преимущественного права арендатора нужному физлицу (председателю или другому родственнику членов хозяйства). Физлицо будет иметь первоочередное право на приобретение арендованного земельного участка, который в дальнейшем передаст в складочный капитал хозяйства.

Таким образом, на первом этапе запрещены:

- продажа земельных участков сельхозназначения государственной и коммунальной собственности. Они останутся у государства как резерв;
- купля-продажа и иным способом отчуждение в пользу юриц земельных участков частной собственности сельхозназначения, выделенных для ведения товарного сельхозпроизводства, земельных участков (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства, земельных долей (паев). В случае нарушения этого правила сделки (доверенности, договоры и т. п.) являются недействительными с момента их заключения/удостоверения.

Запрет **не распространяется**:

- на банки в случае перехода к ним права собственности на земельные участки как предмета залога;
- передачу участков в наследство;
- обмен одного участка на другой с одинаковой НДО или разницей между их НДО не более 10 %;
- отчуждение земельных участков для общественных потребностей.

*Таким образом, на первом этапе в обороте будут земли частной собственности, а их покупателями могут стать граждане Украины. **Иностранцам**, лицам без гражданства и иностранным юрицам **запрещено** приобретать долю в уставном капитале, акции, паи, членство в юрицах (кроме как в банках), которые являются собственниками сельхозземель. Так же юрицо с участниками/бенефициарами – иностранцами не имеет права приобретать в собственность сельхозземли. Такие действия могут разрешить только после принятия соответствующего решения **на референдуме**.*

### Второй этап: с 01.01.24 г.

На этом этапе приобрести сельхозземли смогут:

- 1.** Юрица с ограничением площади **до 10 тыс. га** (с учетом площади сельхозземель, которые находятся в собственности всех его членов/участников). Но только украинские **юрица**, которые:
  - созданы и зарегистрированы согласно законодательству Украины;
  - участниками/членами/акционерами которых являются граждане Украины, государство, территориальная громада.
- 2.** Граждане Украины. Для них также будет действовать ограничение – в одни руки **до 10 тыс. га**. Считаем, что это ограничение, как и на первом этапе, не распространяется на земли, приобретенные до 01.01.24 г.
- 3.** Территориальные громады, государство.
- 4.** Банки, как и на первом этапе, исключительно в порядке обращения взыскания на предмет залога. Полученные таким образом участки должны быть отчуждены банком на земельных торгах в течение двух лет со дня приобретения права собственности.

Запрет продажи земельных участков сельхозназначения государственной и коммунальной собственности действует и на втором этапе. Поэтому даже с открытием рынка у государства и обществ



**www.balance.ua**



- Демоверсія БСБ
- Одна відкрита стаття кожного номера
- Інформація про семінари/вебінари
- Анонси та архіви номерів

останется стратегический запас сельхозземель. Приобрести можно только земли частной собственности.

*Таким образом, в 2024 году к подмораторной земле допустят украинских юрлиц, уменьшив при этом площадь земли у одного субъекта. Впрочем, странно то, что в проекте № 2178 совсем не упомянули о физлицах-предпринимателях. Выходит, что им не удастся приобрести сельхозземлю. Или же по умолчанию, как и в настоящий момент, земля будет оформляться как на физическое лицо, а фактически будет использоваться в хозяйственности физлица-предпринимателя (например, семейного фермерского хозяйства без создания юрлица)*

Потенциальному приобретателю – арендатору земельных участков следует начинать проводить инвентаризацию и готовиться к открытию рынка. Ведь нужно иметь достаточно средств для уплаты покупной цены, договариваться с продавцами о рассрочке платежа (в соглашении нужно указывать, что переход права собственности происходит после внесения первого платежа).

## Особенности оформления покупки

В Законе № 552 предусмотрены следующие правила оформления сделки:

- оформление в соответствии с нормами Гражданского кодекса и ЗК. То есть, как и ранее, договор удостоверяется нотариально и право собственности подлежит госрегистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество;
- оплата приобретенного участка осуществляется исключительно **в безналичной форме**. К тому же покупатель должен подтвердить источники происхождения доходов/активов;
- **до 01.01.30 г. цена продажи** земель сельхозназначения, выделенных в натуре (на местности) собственникам земельных долей (паев), должна быть **не меньше их НДО**. То есть НДО земельного участка – это стартовый показатель вероятной цены участка при его продаже, но окончательная цена устанавливается сторонами по договоренности.

Также предусматривается утверждение Кабмином порядка проведения проверки приобретателя земельного участка относительно соблюдения предельного размера площади сельхозземли. Однако в настоящее время он не утвержден. Если же сделка осуществлена и лицо имеет большую,

чем разрешено, площадь сельхозземель, то земельные участки сверх нормы будут конфискованы по решению суда. Конфискованный участок подлежит продаже на земельных торгах, а вырученные средства (за вычетом расходов на его продажу) выплачиваются его бывшему собственнику (ст. 145 ЗК).

## Запрет на 100 %

Для обоих этапов определен перечень субъектов, которым даже референдум не поможет купить землю, а именно (ст. 130 ЗК):

- юрлица, участники/акционеры/члены/бенефициары (далее – участник) которых являются иностранными гражданами, – относительно земельных участков сельхозназначения государственной и коммунальной собственности, сельхозземель, выделенных в натуре (на местности) собственникам долей/паев и расположенных ближе чем 50 км от государственной границы Украины;
- юрлица, участником которых являются граждане государства, признанного Украиной государством-агрессором или государством-оккупантом;
- юрлица, относящиеся к террористическим организациям;
- юрлица с участником в виде иностранного государства;
- юрлица, у которых невозможно установить конечного бенефициарного владельца;
- юрлица, бенефициарные владельцы которых зарегистрированы в офшорных зонах согласно определению Кабмина;
- физические и юридические лица, относительно которых применены спецмеры согласно Закону от 14.08.14 г. № 1644-VII «О санкциях» в виде запрета на заключение сделок по приобретению в собственность земельных участков, а также связанные с ними лица;
- юрлица, которые созданы согласно законодательству Украины и находятся под контролем физических и/или юридических лиц, зарегистрированных в государствах, включенных Международной группой по противодействию отмыванию грязных денег (FATF) в список государств, которые не сотрудничают в сфере противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем.

## Выкуп права постоянного пользования

С 01.07.21 г., даты вступления в силу норм об обороте сельхозземель, гражданам разрешат выку-

пить земельный участок, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, оформленный на них на праве:

- постоянного пользования;
- пожизненного унаследованного владения;
- аренды путем переоформления права постоянного пользования до 2010 года.

Поэтому землепользователи будут иметь возможность **без проведения** земельных торгов выкупить такие земельные участки в собственность с рассрочкой платежа **до 10 лет**. Цена покупки **будет равняться НДО** такого участка. Право соб-

ственности переходит покупателю после уплаты первого платежа.

Таким образом, наконец эти землепользователи смогут закрепить за собой право собственности и не беспокоиться о потере земельного участка после смерти/окончания срока действия договора аренды. Однако воспользоваться этим землепользователи смогут исключительно при жизни. Ведь обращаться нужно лично, а не наследникам. Относительно прав на участки, по которым умершее физическое лицо является постоянным пользователем, в Законе № 552 ничего не сказано.

## ВЫВОДЫ



В связи с подписанием Президентом Закона № 552 аграриям стоит начать изучать его нормы, откладывать средства для выкупа арендованных у физлиц земельных участков, вести с ними переговоры.

Рынок земли будет открываться поэтапно – с 01.07.21 г. и 01.01.24 г. На обоих этапах к субъектам права собственности на сельхозземлю не отнесены иностранцы. Они смогут покупать сельхозучастки в случае предоставления такого разрешения на общенациональном референдуме.

Сельхозземли государственной и коммунальной собственности не будут продаваться, их оставят в резерве. Поэтому в обороте будут только земельные участки частной собственности. Впрочем, никто не отменял бесплатную приватизацию, выделение земельных долей (паев) в натуре. После выведения земли из статуса, например, государственной она переходит в частную, которую с 01.01.24 г. удастся приобрести сельхозпредприятию.

## ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩЕМ НОМЕРЕ

- Имеет ли предприниматель право на налоговый кредит при приобретении автомобиля: судебная практика.
- Гибель и пересев сельхозкультур: налогообложение и бухучет.
- Когда выписывать налоговую накладную по услугам по аренде, если арендная плата уплачивается раз в год.

**P**



### НЕ ГАЙТЕ ЧАСУ!

Отримуйте найкорисніші розсилання від «Балансу», ГО «ВБК» та **Uteka** вже зараз!

Надішліть нам електронного листа на **office@balance.ua** з П.І.Б., областю та ЄДРПОУ або телефонуйте **(056) 370-44-25**.