

Зінаїда КОЗЮК, редактор-юрист



ЗАКОН ПРО РИНОК ЗЕМЛІ ПРИЙНЯТО: ЧОГО ЧЕКАТИ

Із цієї статті ви дізнаєтеся: коли запроваджується вільний обіг сільгоспземель, що дозволено і заборонено продавати, якими є етапи відкриття ринку землі та можлива площа землі в одних руках.

Нагадаємо, 31.03.20 р. Верховною Радою було прийнято законопроект від 10.10.19 р. № 2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільгосппризначення» (далі – проект № 2178). Утім, його підтримали не всі депутати, було подано проекти постанов від 31.03.20 р. № 2178-10-П, № 2178-10-П4 щодо скасування проекту № 2178. Проте їх відхилили, і **28 квітня Президент підписав проект № 2178, який тепер став Законом від 31.03.20 р. № 552-IX (далі – Закон № 552).**

Тож почнемо вивчати норми, які найближчим часом стануть нашою реальністю.

Дата відкриття ринку

Як передбачено, Закон № 552 набуває чинності з **01.07.21 р.** Трохи більше ніж за рік стане можливою купівля підмораторних сільгоспземель. Але у цей день ринок землі не відкриють повністю. Аналіз Закону № 552 дозволяє виділити два етапи відкриття ринку.

Перший етап: 01.07.21 р. – 01.01.24 р.

Набувати сільгоспземлі у власність матимуть право тільки **фізособи – громадяни України**. Граничний розмір площі на одну особу – **до 100 га** (п. 15 розд. X Земельного кодексу в новій редакції, далі – ЗК).

Це обмеження не поширюватиметься на земельні ділянки, набуті фізособою у власність до 01.07.21 р. Тобто із початком першого етапу розпочнеться новий розрахунок загальної площі земель у одного громадянина. Таким чином, сільгоспземлі, які є власністю станом до 01.07.21 р., не включаються до загальної площі.

Отже, одна особа зможе придбати у власність сільгоспділянку загальною площею до 100 га.

На першому етапі до ринку не допускають українських юросіб. На їх користь **заборонено** відчужувати (продавати, дарувати тощо) підмораторні сільгоспземлі приватної власності. Не думайте хитрити, адже заборону не допоможе обійти ні довіреність, ні попередній договір (п. 15 розд. X ЗК).

Також передбачено, що:

- ціна продажу сільгоспземель, виділених у нату-рі (на місцевості) власникам земельних часток/паїв, **не може бути менша** за їх нормативну грошову оцінку (далі – НГО);
- розрахуватися за придбану землю дозволяється виключно **в безготівковій формі**.

Водночас **не допускається** набуття права власності на землі сільгосппризначення за відплатними договорами (зокрема, купівлі-продажу) за відсутності у набувача права (покупця) документів, що **підтверджують джерело надходження коштів** чи інших активів, за рахунок яких набувається це право. Тобто фізособа зможе придбати сільгоспземлю тільки за умови доведення джерел походження його коштів чи інших активів.

Тому фізособам, які планують придбавати сільгоспземлі, уже зараз слід продумати способи законного збільшення своїх коштів на банківських рахунках, щоб із початком першого етапу мати змогу розраховуватися за придбану земельну ділянку.

Не забули законотворці і про **переважне право орендаря**, яке залишається в силі. Не обійшлося

і без нововведення – переважне право на придбання **може бути передано** його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт повідомляє письмово власника ділянки. Тобто орендар зможе самостійно скористатися переважним правом на придбання орендованої земельної ділянки або передати таке право будь-кому іншому (ст. 131 ЗК).

Наприклад, на першому етапі фермерському господарству заборонено набувати у власність сільгоспземлю. Тож якщо його орендодавець-фізособа пропонує купити земельну ділянку, то, щоб не втратити переважне право та не ризикувати зміною орендодавця, можна укласти нотаріально посвідчений договір про передачу переважного права орендаря потрібній фізособі (голові або іншому родичу членів господарства). Фізособа матиме першочергове право на придбання орендованої земельної ділянки, яку надалі передасть до складеного капіталу господарства.

Отже, на першому етапі заборонено:

- продаж земельних ділянок сільгосппризначення державної та комунальної власності. Вони залишаться у держави як резерв;
- купівля-продаж та іншим способом відчуження на користь юросіб земельних ділянок приватної власності сільгосппризначення, виділених для ведення товарного сільгоспвиробництва, земельних ділянок (паїв) для ведення особистого селянського господарства, земельних часток (паїв). У разі порушення цього правила правочини (довіреності, договори тощо) є недійсними з моменту їх укладення/посвідчення.

Заборона **не поширюється:**

- на банки в разі переходу до них права власності на земельні ділянки як предмет застави;
- передання ділянок у спадщину;
- обмін однієї ділянки на іншу з однаковою НГО або різницею між їх НГО не більше 10 %;
- відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином, на першому етапі в обігу будуть землі приватної власності, а їх покупцями можуть стати громадяни України. **Іноземцям, особам без громадянства та іноземним юрособам заборонено** набувати частки у статутному капіталі, акції, паї, членство в юрособах (окрім як у банках), що є власниками сільгоспземель. Так само юрособа з учасниками/бенефіціарами – іноземцями не має права набувати у власність сільгоспземлі. Такі дії можуть дозволити тільки після ухвалення відповідного рішення **на референдумі**.

Другий етап: з 01.01.24 р.

На цьому етапі придбавати сільгоспземлі зможуть:

1. Юрособи з обмеженням площі **до 10 тис. га** (з урахуванням площі сільгоспземель, які перебувають у власності всіх його членів/учасників). Але тільки **українські юрособи**, які:

- створені та зареєстровані за законодавством України;
- учасниками/членами/акціонерами яких є громадяни України, держава, територіальна громада.

2. Громадяни України. Для них також діятиме обмеження – в одні руки **до 10 тис. га**. Вважаємо, що це обмеження, як і на першому етапі, не поширюється на землі, придбані до 01.01.24 р.

3. Територіальні громади, держава.

4. Банки, як і на першому етапі, виключно в порядку звернення стягнення на предмет застави. Отримані таким чином ділянки мають бути відчужені банком на земельних торгах протягом двох років із дня набуття права власності.

Заборона продажу земельних ділянок сільгосппризначення державної та комунальної власності діє й на другому етапі. Тож навіть із відкриттям

P

www.balance.ua



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

ринку у держави і громад залишиться стратегічний запас сільгоспземель. Придбати можна тільки землі приватної власності.

Отже, у 2024 році до підмораторної землі допустять українських юросіб, зменшивши при цьому площу землі в одного суб'єкта. Утім, дивним є те, що у Законі № 552 зовсім не згадали про фізосіб-підприємців. Виходить, що їм не вдасться придбати сільгоспземлі. Або ж за замовчуванням, як і зараз, земля оформлюватиметься як на фізособу, а фактично буде використовуватися у госпдіяльності фізособи-підприємця (наприклад, сімейного фермерського господарства без створення юрособи).

Потенційному набувачу – орендарю земельних ділянок слід починати проводити інвентаризацію та готуватися до відкриття ринку. Адже потрібно мати достатньо коштів для сплати покупної ціни, домовлятися із продавцями про розстрочення платежу (в угоді треба вказувати, що перехід права власності відбувається після внесення першого платежу).

Особливості оформлення купівлі

У Законі № 552 передбачено такі правила оформлення правочину:

- оформлення відповідно до норм Цивільного кодексу та ЗК. Тобто, як і раніше, договір посвідчується нотаріально та право власності підлягає держреєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- оплата придбаної ділянки здійснюється виключно **в безготівковій формі**. До того ж покупець повинен підтвердити джерела походження доходів/активів;
- **до 01.01.30 р. ціна продажу** земель сільгосппризначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), повинна бути **не меншою за їх НГО**. Тобто НГО земельної ділянки – це стартовий показник імовірної ціни ділянки при її продажу, але остаточна ціна встановлюється сторонами за домовленістю.

Також передбачається затвердження Кабміном порядку проведення перевірки набувача земельної ділянки щодо дотримання граничного розміру площі сільгоспземлі. Проте наразі його не затверджено. Якщо ж правочин здійснено та особа має

більшу, ніж дозволено, площу сільгоспземель, то земельні ділянки понад норму конфіскуватимуть за рішенням суду. Конфіскована ділянка підлягає продажу на земельних торгах, а виручені кошти (за вирахуванням витрат на її продаж) виплачуються її колишньому власнику (ст. 145 ЗК).

Заборона на 100 %

Для обох етапів визначено перелік суб'єктів, яким навіть референдум не допоможе купувати землю, а саме (ст. 130 ЗК):

- юрособи, учасники/акціонери/члени/бенефіціари (далі – учасник) яких є іноземними громадянами, – щодо земельних ділянок сільгосппризначення державної та комунальної власності, сільгоспземель, виділених у натурі (на місцевості) власникам часток/паїв та розташованих ближче ніж 50 км від державного кордону України;
- юрособи, учасником яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором чи державою-окупантом;
- юрособи, які належать до терористичних організацій;
- юрособи з учасником у вигляді іноземної держави;
- юрособи, в яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;
- юрособи, бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах згідно з визначенням Кабміну;
- фізичні та юридичні особи, щодо яких застосовано спецзаходи згідно із Законом від 14.08.14 р. № 1644-VII «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів із набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язані з ними особи;
- юрособи, що створені за законодавством України і перебувають під контролем фізичних та/або 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.

Викуп права постійного користування

Із 01.07.21 р., дати набрання чинності норм про обіг сільгоспземель, громадянам дозволять ви-

купити земельну ділянку, надану для ведення селянського (фермерського) господарства, оформлену на них на праві:

- постійного користування;
- довічного успадкованого володіння;
- оренди шляхом переоформлення права постійного користування до 2010 року.

Тож землекористувачі матимуть змогу **без проведеного** земельних торгів викупити такі земельні ділянки у власність із розстроченням платежу **до 10 років**. Ціна купівлі **дорівнюватиме НГО**

такої ділянки. Право власності переходить покупцю після сплати першого платежу.

Таким чином, нарешті ці землекористувачі зможуть закріпити за собою право власності і не турбуватися про втрату земельної ділянки після смерті/закінчення строку дії договору оренди. Проте скористатися цим землекористувачі зможуть виключно за життя. Адже звертатися потрібно особисто, а не спадкоємцям. Щодо прав на ділянки, за якими померла фізособа є постійним користувачем, у Законі № 552 нічого не сказано.

ВИСНОВКИ



У зв'язку з підписанням Президентом Закону № 552 аграріям варто почати вивчати його норми, відкладати кошти для викупу орендованих у фізосіб земельних ділянок, вести з ними перемовини.

Ринок землі буде відкриватися поетапно – із 01.07.21 р. та 01.01.24 р. На обох етапах до суб'єктів права власності на сільгоспземлю не віднесено іноземців. Вони зможуть купувати сільгоспділянки у разі надання такого дозволу на загальнонаціональному референдумі.

Сільгоспземлі державної та комунальної власності не будуть продаватися, їх залишать у резерві. Тож в обігу будуть тільки земельні ділянки приватної власності. Утім, ніхто не скасовував безплатну приватизацію, виділення земельних часток (паїв) у натурі. Після виведення землі із статусу, наприклад, державної, вона переходить у приватну, яку з 01.01.24 р. вдасться придбати сільгосппідприємству.

ЧИТАЙТЕ В НАСТУПНОМУ НОМЕРІ

- Чи має підприємець право на податковий кредит при придбанні автомобіля: судова практика.
- Загибель та пересів сільгоспкультур: оподаткування та бухоблік.
- Коли виписувати податкову накладну за послугами з оренди, якщо орендна плата сплачується раз на рік.

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**.