

Оксана ЛИТВИН, юрист



ОТКРЫТИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ: ПАМЯТКА АГРАРИЮ

С 1 июля 2021 года со вступлением в силу Закона от 31.03.20 г. № 552-IX «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно условий оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 552) открывается рынок сельхозземли. Снятие моратория на продажу земель сельхозназначения затрагивает интересы всех сельхозпроизводителей, поскольку земля является основным ресурсом их деятельности. К тому же следует понимать, как будут развиваться события, какова вероятность приобретения арендованного земельного участка или каковы возможные последствия отказа в такой покупке.

Законом № 552 предусмотрено поэтапное снятие

запрета на покупку сельхозземли, которая ранее относилась к подмораторной. Поэтому мы советуем каждому аграрию изучить особенности, установленные данным Законом, чтобы с началом первого этапа (с 01.07.21 г.) ничего не пропустить. Целесообразно провести мониторинг собственного земельного банка и исправить все неточности в договорах аренды земельных участков, начать откладывать «чистые» деньги на банковский счет, если планируете покупать сельхозземлю.

Напомним, обзор Закона № 552 опубликован в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 22-23, с. 3.

Для удобства приведем в таблице информацию об этапах открытия рынка земли.

Памятка аграрию относительно правил, которые действуют/не действуют на каждом из этапов открытия рынка земли

№ п/п	Норма Земельного кодекса	Этап 1: 01.07.21 г. – 01.01.24 г.*	Этап 2: с 01.01.24 г.*
1	2	3	4
1	Ограничение приобретения одним гражданином в собственность сельхозземель общей площадью до 100 га (п. 15 разд. X). Важно! Сюда не входят участки, приобретенные физическим лицом в собственность до этапа 1	+	–
* Если норма действует в определенный этап, ставится «+», если не действует, то «–».			
2	Ограничение приобретения гражданином, юрлицом Украины (кроме банков) в собственность земельных участков сельхозназначения площадью до 10 тыс. га. При этом, если гражданину принадлежит право собственности на долю в уставном/складочном капитале, в паевом фонде юрлица или только на отдельные акции, паи, считается, что ему, кроме собственных земельных участков, также принадлежит право собственности на участки сельхозназначения общей площадью, которая равняется площади земельных участков сельхозназначения в собственности юрлица, участником (членом, акционером) которого он является, умноженной на размер доли такого гражданина, выраженной в процентах, в уставном/складочном капитале, паевом фонде юрлица (ч. 2 ст. 130)	–	+
3	Запрет на отчуждение (продажу, дарение и т. п.) подмораторных сельхозучастков частной собственности в пользу юрлиц (п. 15 разд. X)	+	–
4	Последствия нарушения ограничений в количестве сельхозземель в одних руках, а именно признание сделки, по которой приобретается право собственности на земельный участок, недействительной и конфискация земельного участка по решению суда (ч. 3 ст. 130, ч. 3 ст. 145)	+	+

1	2	3	4
5	Право банков на приобретение права собственности на земельные участки как предмет залога без ограничения общей площади в одних руках, а также с последующим отчуждением на земельных торгах в течение двух лет (пп. «б» п. 15 разд. X, ч. 1 ст. 130)	+	+
6	Возможность приобретения права собственности на сельхозучастки в порядке наследования, мены в массиве сельхозземель одного земельного участка на другой с одинаковой нормативной денежной оценкой (далее – НДО) или разницей между их НДО не более 10 % в соответствии с ч. 2 ст. 37 ¹ , отчуждение участка для общественных нужд (пп. «б» п. 15 разд. X)	+	+
7	Возможность приобретения права собственности на сельхозземле юрлицами с участниками/конечными бенефициарами – гражданами других государств или когда таких бенефициаров вообще невозможно установить или они зарегистрированы в офшорных зонах, в т. ч. государства-агрессора или государства-оккупанта, а также лицами, которые относятся/относились к террористическим организациям, физлицами и юрлицами, к которым применены специальные экономические и другие ограничительные меры (санкции) (ч. 1 ст. 130)	–	–
8	Запрет продажи земельных участков сельхозназначения государственной и коммунальной собственности (ч. 7 ст. 130). Имейте в виду! При этом остается продажа права аренды на такие земельные участки согласно ст. 134	+	+
9	Минимальный размер цены продажи сельхозземель, выделенных в натуре (на местности) собственникам земельных долей/паев, должен быть не меньше их НДО (п. 22 разд. X)	+	+
10	Запрещено приобретение сельхозземель за счет наличности, источник происхождения которой никак не подтвержден (ч. 5, 6 ст. 130 ЗК). Важно! Рассчитаться за приобретенную сельхозземлю разрешено исключительно в безналичной форме денежными средствами или активами, за счет которых приобретается право, которые получены законным путем и происхождение которых можно подтвердить	+	+
11	Купля-продажа земельного участка происходит с соблюдением преимущественного права арендатора на его приобретение. Такое право может быть передано его субъектом другому лицу, о чем следует сообщить собственнику земельного участка (ч. 2 ст. 131). Обратите внимание! Преимущественное право арендатора на покупку действует на обоих этапах. Однако учитывайте, что юрлицо не допускается к приобретению подмораторных сельхозземель на этапе 1. Поэтому фактически сможет воспользоваться этой нормой на этапе 2. Также юрлицо может заключить нотариально удостоверенный договор о передаче своего преимущественного права любому физлицу (знакомому, родственнику члена хозяйства и т. п.), который на этапе 1 сможет приобрести в собственность земельный участок, а в дальнейшем передать его в уставный капитал или продать юрлицу, дождавшись наступления этапа 2	+	+
12	Право выкупа земельных участков в собственность гражданами, которым принадлежит право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения земельными участками государственной/коммунальной собственности, которые предназначены для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а также право аренды, приобретенное путем переоформления права постоянного использования указанных земельных участков до 2010 года. Выкуп осуществляется без проведения земельных торгов с рассрочкой платежа до 10 лет и составляет размер НДО такого участка. Право собственности переходит к покупателю после уплаты первого платежа (п. 6 ¹ разд. X). Важно! Ограничение количества земли в одних руках не распространяется на земельный участок, приобретенный таким образом	+	+