Оксана ЛИТВИН, юрист

ЮРИДИЧЕСКИМ И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ПОКУПКУ СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ: КАК ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ

Суть проблемы: 01.07.21 г. открывается рынок сельхозземли. То есть собственники подмораторных земельных участков смогут их продать, а заинтересованные сельхозпредприятия – приобрести. Большинство сельхозучастков частной собственности передано в пользование сельхозпредприятиям на правах аренды, поэтому арендатору важно понимать, будет ли иметь он первоочередное право на приобретение и что делать в случае его игнорирования.

Короткий ответ: арендатор имеет преимущественное право на покупку арендованного земельного участка, которое закреплено нормами законодательства, поэтому его никто не отберет. Также это право можно передать другому лицу. Недавно был принят закон на основе законопроекта от 01.10.19 г. № 2194 «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины и другие законодательные акты относительно усовершенствования системы управления и дерегулирования в сфере земельных отношений» (далее – Закон № 2194), согласно которому нормы о снятии моратория опять подвергаются изменениям. Но беспокоиться не нужно, ведь изменения будут иметь позитивный характер. Собственник не сможет заключить в обход преимущественного права арендатора договор дарения участка его конкуренту, поскольку круг одариваемых сельхозземлей ограничится близкими и родственниками.

Когда можно продавать земельные участки

С 01.07.21 г. начинается первый этап свободного оборота сельхозземли, к которому допустят **только физлиц** (Закон от 31.03.20 г. № 552-IX «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно условий оборота земель сельхозназначения», далее – Закон № 552). Юрлица смогут приобретать подмораторную землю после 01.01.24 г. Удобную памятку относительно этапов открытия рынка земли см. в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 10.

Возможность продать наконец сельхозземлю не означает одновременный шквал соответствующих предложений. Землевладелец по собственному усмотрению принимает решение, выставлять участок на продажу или оставить его у себя. Это его право, а не обязанность.

И помните: речь идет только о земле частной формы собственности. Продажа сельхозземли государственной и коммунальной собственности, как и раньше, останется под запретом (кроме права пользования). Поэтому арендатору стоит уже в настоящий момент узнать о планах арендодателя относительно земли. Возможно, он намеревается продать землю или заинтересован в долговременном сотрудничестве с арендатором.

Важно! Наступление 01.07.21 г. не означает одновременную продажу всех ранее подмораторных сельхозземель. С этой даты землевладелец имеет право, а не обязан продать свою землю. Он может оставить все как есть еще на десятилетие.

Преимущественное право на покупку: есть или нет

Невзирая на поэтапное открытие рынка, юрлица желают просчитать все возможные варианты развития событий. Поэтому будет ли у арендатора преимущественное право на покупку арендованного участка? **Да, будет.** Это правило закреплено в ч. 2 ст. 161 Земельного кодекса (далее – ЗК, в редакции Закона № 552) и ст. 9 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161). Как им воспользоваться уже этим летом, расскажем дальше.

К сведению: юрлицо сможет приобретать такую землю лишь после 2024 года. Но, чтобы не терять возможность расширить свой земельный

банк, можно передать преимущественное право кому-либо, например, близкому лицу (председателю, члену фермерского хозяйства, далее – ФХ). Тогда он приобретет земельный участок, а затем арендатор даст согласие новому собственнику на его передачу в уставный капитал (конечно, свой). Таким образом, юрлицо уже в этом году получит сельхозучасток. При этом помните об общей площади сельхозучастков, которые могут находиться в собственности юрлица.

Заметим, что преимущественное право действует исключительно **относительно продажи** земельного участка. В случае отчуждения участка, например, путем дарения, арендатор не будет иметь преимущественного права стать одариваемым. Собственник имеет беспрекословного право распоряжаться своим имуществом путем дарения кому угодно (родственнику, знакомому, первому встречному). Так же и при наследовании участка арендатор не может подвинуть наследников, определенных завещанием, или родственников по закону.

Поэтому арендатор имеет первоочередное право только в случае продажи, уплаты желаемой продавцом цены и выполнения других выдвинутых им условий. На другие сделки он не имеет права первого голоса.

Для справки: о преимущественном праве эмфитевта на покупку см. в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 17.

Повлияет ли переход права собственности на арендованный участок, например в порядке наследования, на договор аренды земли?

Нет, договор продолжит действовать, если в нем не предусмотрено иное. В целом переход к другому лицу права собственности на земельный участок, относительно которого заключен договор аренды, **не прекращает действия договора**. К новому собственнику переходят права и обязанности предыдущего собственника, он руководствуется условиями действующего договора (ст. 148[1] ЗК). Поэтому договор будет действовать на тех же условиях, только арендатор будет иметь дело с новым арендодателем.

Изменения и дополнения договора в случае изменения арендодателя не являются обязательными и осуществляются с согласия сторон.

Но кроме общих случаев, перечисленных в ст. 31 Закона № 161 (окончание срока, ликвидация арендатора и т. п.), договор аренды может прекращаться и в других ситуациях. Именно поэтому условия договора могут предусматривать прекращение договора в случае перехода права собственности на земельный участок. Тогда при переходе права в порядке наследования, дарения или какого-либо другого действие договора прекращается с даты такого перехода.

Рекомендуем проверить свой договор на наличие данного условия и исключить его или изменить на противоположное: «Договор аренды земли не прекращается в связи с переходом права собственности на земельный участок». Изменения вносятся по взаимному согласию путем заключения дополнительного соглашения к договору и вступают в силу после их регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав).

Используем преимущественное право уже в этом году

Как было указано выше, в этом году в случае продажи арендованного участка юрлицо-арендатор не сможет выкупить его. Но есть способ оставить участок «в семье» – **арендатор может передать свое преимущественное право покупки другим лицам** (ст. 131 ЗК в редакции Закона № 552).

Например, ФХ-арендатор может передать свое преимущественное право физлицу – одному из членов ФХ. Тогда физическое лицо сможет воспользоваться преимущественным правом и приобрести выставленный на продажу сельхозучасток. В дальнейшем участок передается в складочный капитал ФХ или находится в собственности физлица, которое через несколько лет (после 2024 года) продаст его ФХ. Так сельхозучасток останется у близкого к ФХ лица.

Передача права оформляется договором у нотариуса и может быть бесплатной или платной.

Важно! Передать преимущественное право на покупку можно в любой момент после 01.07.21 г. Как это сделать – бесплатно или платно (в частности, размер платы), решает владелец такого права – арендатор.

В настоящее время передаче преимущественного права уделено мало внимания, поэтому для избежания недоразумений парламент решил дополнить эти нормы, так что ожидаем очередных изменений (см. далее).

Чего ожидать преимущественному праву в ближайшее время

Недавно был принят Закон № 2194, которым вносится много изменений в земельное законодательство, в частности относительно рынка сельхозземли. В связи с этим у арендаторов возникают вопросы: влияет ли Закон № 2194 на наличие преимущественного права арендатора на покупку сельхозземли и чего ожидать относительно

преимущественного права и его передачи другим лицам?

Закон № 2194 принят 28.04.21 г., но до сих пор не подписан Президентом. После подписания Президентом документ будет опубликован в официальных изданиях и вступит в силу. Нормы о преимущественном праве покупки вступят в силу одновременно с Законом № 552, то есть с 01.07.21 г. (обзор законопроекта № 2194 см. в «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 13, с. 3).

Так, согласно Закону № 2194 **ЗК дополняется ст. 130[1]**, которая раскрывает аспекты преимущественного права покупки земельного участка сельхозназначения. Рассмотрим основные ее положения.

Определена **очередность преимущественного права:**

- **первая очередь** – лицо, которое имеет спецразрешение на добычу полезных ископаемых общегосударственного значения на таком участке. Информация о земельном участке недр должна быть внесена в Государственный земельный кадастр (далее – ГЗК). Исключение: участок предназначен для садоводства, на участке расположен объект недвижимости, которым владеет арендатор;
- **вторая очередь** – арендатор.

То есть арендатор вступает в игру, если нет субъекта преимущественного права (далее – субъект) первой очереди или он отказался от реализации такого права, на земельном участке нет зданий, принадлежащих арендатору.

Условия реализации преимущественного права остались неизменными: арендатор платит цену продажи, а если участок будет продаваться на аукционе (собственник может выбрать и такой вариант) – его предложение должно быть равным наибольшему предложению из предложенных другими участниками аукциона, выполняются другие условия купли-продажи, установленные продавцом.

Приведем этапы продажи подмораторного сельхозучастка, предоставленного в аренду.

Этап 1. Собственник сельхозучастка обязан **за два месяца** до желаемой даты заключения договора купли-продажи **отразить намерение продажи** участка в Реестре прав. Для этого он обращается к нотариусу или госрегистратору прав с заявлением (форма еще не установлена), а тот указывает все в Реестре прав.

Поскольку в Реестре прав фиксируется намерение продажи, арендатор сможет проверить, соблюден ли срок размещения сообщения и не проигнорировал ли он преимущественное право. Это достаточно удобно для арендатора, но собственнику сельхозучастка добавляются лишние хлопоты.

Важно! Чтобы воспользоваться преимущественным правом, информация о землепользователях (субъект спецразрешения на пользование недрами, арендатор) должна быть отражен в ГЗК и Реестре прав. Поэтому **рекомендуем** проверить сведения из старых договоров в ГЗК, заказав выписку о земельном участке, а также актуализировать данные в Реестре прав, если после 2013 года вы ничего не изменяли.

Этап 2. Нотариус уведомляет субъекта в течение **трех рабочих дней** о намерении собственника продать земельный участок.

Этап 3. В течение **месяца** субъект уведомляет нотариуса о желании воспользоваться своим преимущественным правом ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передает его лично под подпись. Письмо излагается в произвольной форме.

Этап 4. Нотариус имеет **месяц**, чтобы определить вместе с продавцом участка день и время осуществления сделки. У субъекта тоже есть **месяц** на уведомление о намерении воспользоваться своим правом или отказаться от него. Также он может не появиться в день заключения сделки. Поэтому собственник должен дождаться ответа субъекта или удостовериться в его отсутствии.

Этап 5. Письмо с датой сделки направляется субъекту ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

Обратите внимание! В процессе продажи собственник не должен изменять цену участка и другие условия его продажи. Иначе процедура уведомления и ответа субъекту осуществляется повторно.

В то же время этой **процедуры можно избежать** при условии продажи сельхозучастка субъекту первой очереди, а в случае его отказа или отсутствия – субъекту второй очереди. Поэтому если собственник изберет субъекта как покупателя, то осуществлять манипуляции с уведомлением и ответом не нужно. Если же существует неуверенность в возможности уплаты цены участка и выполнении других условий, то собственнику следует соблюдать процедуры уведомления в Реестре прав. Тогда не будет проигнорировано преимущественное право пользователя. При отсутствии ответа со стороны субъекта в течение месяца собственник будет иметь право продать участок другому лицу.

Если продажа земли будет осуществлена с **нарушением преимущественного права** ее покупки, субъект имеет право подать иск в суд о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Относительно **передачи преимущественного права** ожидаются следующие дополнения:

- **разовая передача.** То есть передавать преимущественное право многократно не удастся. Также **запрещена** передача переданного преимущественного права. Поэтому у арендатора будет один шанс его передать, поэтому следует тщательным образом выбирать получателя права;
- субъект сможет передать право тому **лицу, которое в соответствии с законом может приобрести в собственность** такой участок. Из этой формулировки вытекает, что передать право, например, юрлицу, которое пока не имеет права приобретать в собственность сельхозземлю, не разрешается. Но точнее это будет известно после разъяснений, например, Госгеокадастра. Возможно, речь идет об общем запрете (иностранцы), а не временном (как юрлица согласно Закону № 552);
- оформляется письменным договором;
- отражается в Реестре прав как **обременение** вещного права на земельный участок;
- лицо, которое передает право, должно в письменном виде уведомить собственника о передаче в течение **3 рабочих дней** с даты регистрации перехода такого права. Уведомление осуществляется ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под подпись;
- факт передачи права не останавливает сроки, предусмотренные для размещения уведомления относительно продажи участка и ответа субъекта.

Вносятся ли Законом № 2194 изменения относительно отчуждения сельхозучастка по другим договорам, кроме купли-продажи?

Да. Интересное дополнение сделано в ст. 131 ЗК. Заключать относительно сельхозучастка **договор дарения**, пожизненного содержания, наследственный договор будет разрешено **только в пользу близких родственников** (супругов, детей, родителей, деда, бабушки, внуков и т. п.).

А **без согласия субъекта** такой участок разрешено обменять только на участок в том же массиве земель сельхозназначения, его **запрещено передавать в залог, вносить в уставный (складочный) капитал**. Таким образом, отчуждение сельхозучастка в обход арендатора и его преимущественного права в пользу другого юрлица осуществить не удастся. Собственник сможет подарить его только близкому родственнику. А последующая передача участка в уставный капитал возможна с согласия арендатора.