


# КАКИЕ ЗЕМЛИ МОЖЕТ ПРИОБРЕСТИ ЮРЛИЦО И ДРУГИЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ РЫНКА ЗЕМЛИ: КОММЕНТИРУЕТ ГОСГЕОКАДАСТР

**В чем проблема:** с открытием первого этапа рынка сельхозземли у сельхозпроизводителей больше вопросов, чем ответов. В частности, запрещено ли все сельхозземли приобретать юрлицо? Напомним, что рынок земли открыл доступ к ранее подмораторным землям (предназначенным для ведения товарного сельхозпроизводства, полученным в результате деления на паи, выделения долей). А как относительно других? Может ли их сегодня купить юрлицо? А как должна исчисляться минимальная цена продажи для всех сельхозземель – от нормативной денежной оценки (далее – НДО) или есть исключения? Эти вопросы оставались открытыми и дискуссионными. И вот наконец Госгеокадастр выразил свое мнение относительно некоторых из них. Рассмотрим его подробнее.

## Позиция Госгеокадастра

В письме Госгеокадастра от 08.12.2021 № 28-28-0.221-15409/2-21 (далее – Письмо № 15409) предоставлен ответ на три вопроса. Заметим, что это письмо содержит такие редкие в наше время четкие ответы государственного органа на конкретные вопросы. Поэтому начало неплохое.

 **Имеют ли право юрлица до 1 января 2024 года приобретать в собственность сельхозучастки?**

**Да,** юрлица, основанные гражданами или юрлицами Украины, до 01.01.2024 имеют право приобретать в собственность сельхозучастки, кроме ранее подмораторных. Объясним, какие именно

сельхозучастки можно приобретать, а какие находятся под запретом до указанной даты.

Юрлица не лишены на 100 % возможности формировать свой земельный банк. Только **стоит знать определенные особенности.**

С учетом требования ст. 130 Земельного кодекса (далее – ЗК) юрлица могут приобретать в собственность земельные участки для осуществления предпринимательской деятельности следующими способами (ст. 82 ЗК):

- приобретение по договору купли-продажи, ренты, дарения, мены, другим гражданско-правовым соглашениям;
- внесение земельных участков его учредителем в уставный капитал (далее – УК);

- принятие наследства;
- при других основаниях, предусмотренных законом.

При этом следует помнить о **запрете для юрлиц** до 01.01.2024 относительно купли-продажи или отчуждения другим способом в их пользу земельных участков, которые находятся в частной собственности и отнесены к землям для ведения товарного сельхозпроизводства, выделенным в натуре (на местности) собственникам земельных долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства (далее – ЛКХ), а также земельных долей (паев) (пп. «б» п. 15 разд. X ЗК).

В то же время запрет на приобретение юрлицами до 01.01.2024 других сельхозучастков не установлен.

Таким образом, с учетом требований ст. 130 ЗК (ограничение размера земель в одни руки, проверка приобретателя и пр.) **до 01.01.2024 юрлица:**

- **имеют право приобретать в собственность сельхозучастки**, полученные гражданами в порядке бесплатной приватизации в соответствии со ст. 118, 121 ЗК, в частности для ведения ЛКХ, садоводства и фермерского хозяйства (далее – ФХ);
- **не имеют права приобретать в собственность сельхозучастки**, выделенные в натуре (на местности) собственникам земельных долей (паев) для ведения ЛКХ, и сельхозучастки, предназначенные для ведения товарного сельхозпроизводства.

**Вывод.** Как видим, перед приобретением сельхозучастка юрлицо должно провести анализ и выяснить способ приобретения права на земельный участок гражданином. Ведь за одним из них скрывается запрет, а за другим – возможность правомерно расширять свой земельный банк.

**?** *Касается ли правило установления минимальной цены при продаже сельхозучастка в размере его НДО всех сельхозучастков или есть исключения?*

Это правило касается **только сельхозучастков, выделенных в натуре собственникам пая** (тем, кто имел сертификат на пай). Объясним подробнее.

Правило звучит так: до 01.01.2030 цена продажи сельхозучастков, выделенных в натуре (на местности) собственникам земельных долей (паев), не может быть меньше их НДО (п. 22 разд. X ЗК).

То есть **до 01.01.2030 НДО является нижним пределом цены** продажи исключительно для

**сельхозучастков, выделенных в натуре (на местности) собственникам земельных долей (паев).**

Это правило не распространяется на продажу сельхозучастков, полученных гражданами в порядке бесплатной приватизации согласно ст. 118, 121 ЗК, в частности для ведения ЛКХ, садоводства и ФХ.

**Вывод.** В случае покупки сельхозучастка у физлица, которое получило его в порядке бесплатной приватизации, стороны могут установить любую цену. Нижний порог на уровне его НДО здесь не применяется. В целом минимальная цена не установлена. О цене стороны договариваются взаимно. Это хорошая новость. Ведь после проведения Всеукраинской НДО сельхозземель за пределами населенных пунктов некоторые земельные участки имеют нерациональный размер НДО. При покупке сельхозучастка, выделенного в натуре (на местности) собственнику земельной доли (пая), минимальная цена стартует от размера его НДО.

**?** *Имеют ли право юрлица приобрести долю в СК (складочном капитале) другого юрлица, которое имеет в собственности земли сельхозназначения?*

**Нет, не имеют.** Объясним почему.

Приобретать право собственности на земельные участки сельхозназначения могут (ч. 1 ст. 130 ЗК):

- граждане Украины;
- **юрлица**, созданные и зарегистрированные согласно законодательству Украины, участниками (акционерами, членами) которых являются только граждане Украины и/или государство, и/или территориальные громады;
- территориальные громады;
- государство.

**Иностранцам, лицам без гражданства и юрлицам запрещено** приобретать у других юрлиц (исключение – у СК банков), которые являются собственникам сельхозземель, доли в СК, акции, паи, членство. Это правило не действует при условии и со дня одобрения решения на референдуме (абзац восьмой ч. 1 ст. 130 ЗК).

Как видим, в норме ЗК прописано в целом и без уточнения – «юрлица, созданные иностранцами» или «все юрлица».

На данный вопрос Госгеокадастр в Письме № 15409 отвечает однозначно: **до дня одобрения решения на референдуме всем юрлицам**, в том числе тем, которые зарегистрированы согласно законодательству Украины, **запрещено приобретать долю в СК, акции, паи, членство**

**в юрилицах (кроме СК банков), которые являются собственниками сельхозземель.**

К тому же не уточняется, какая сельхозземля имеется в виду, поэтому в заключении – земля сельхозназначения любого вида использования (для ФХ, товарного сельхозпроизводства, полученная в результате бесплатной приватизации и др.)

**Например,** сельхозпредприятие владеет сельхозземлей. Его участник желает продать свою долю. После отказа других участников от первоочередного права покупки нашелся другой потенциальный покупатель – сельхозпредприятие родственника участника. Однако из-за запрета, установленного ст. 130 ЗК, покупатель-юрлицо не может приобрести долю участника. Как выход – нужно искать покупателя-физлицо.

**Вывод.** На первом этапе к рынку сельхозземли допустили только физлиц. Такой постепенный доступ к ранее подмораторной сельхозземле сохраняется и относительно приобретения долей в СК юриц. При этом не важно, кто будет покупателем – юрицо-иностранец или юрицо, основанное гражданами или юрицами Украины. Запрет одинаков для всех. Но плохая новость: данное правило прекращает действие исключительно при условии и со дня одобрения решения на референдуме, а не с даты открытия второго этапа (с 01.01.2024). Поэтому одно юрицо сможет приобрести долю в СК другого, которое владеет сельхозземлей, только после проведения референдума, который даст разрешение на такие действия. Выходом может быть покупка доли физлицом и внесение ее в СК юрица после 01.01.2024.



**Баланс**  
Група компаній

**ТОВ «БАЛАНС-КЛУБ»**

Є платником податку на прибуток на загальних підставах  
м. Дніпро, провулок Верстатобудівельний, 4  
телефон: (056) 370-44-25  
www.balance.ua

**3 нами завжди є рішення**

**Рахунок № МР-2кв/2022** \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2022 р.  
(впишіть ЄДРПОУ)

Платник: \_\_\_\_\_

Реквізити для оплати: ТОВ «Баланс-Клуб», ЄДРПОУ 21856290,  
ІВАН UA063006580000026005019100329, АТ «Піреус Банк МКБ»,  
МФО 300658, м. Київ.

Адреса доставки: \_\_\_\_\_

Поштовий індекс: \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_

№	НАЙМЕНУВАННЯ	Спосіб доставки	Кільк.	Ціна (грн)	Сума (грн)
1	Баланс-Агро – Комплект. Квітень – червень 2022 р.	Укрпошта	3	684,00	2 052,00
Разом без ПДВ					2 052,00
ПДВ (20 %)					Без ПДВ (пп. 197.1.25)
Усього					2 052,00

ТОВ «Баланс-Клуб» знаходиться на загальній системі оподаткування

Усього до сплати: Дві тисячі п'ятдесят дві грн 00 коп.

у т. ч. ПДВ: Нуль грн 00 коп.

Бухгалтер: \_\_\_\_\_



У платіжному дорученні **ОБОВ'ЯЗКОВО** вкажіть номер **ОПЛАЧУВАНОВОГО** рахунка МР-2кв/2022 \_\_\_\_\_ та контактний телефон.  
(впишіть ЄДРПОУ)

**Форма оплати: безготівкова, гривні. Порядок оплати: передоплата 100 %.**

**Будь ласка, зателефонуйте нам після оплати рахунка (056) 370-44-25, (044) 333-91-40 для уточнення адреси доставки та мови видання.**