


ЯКІ ЗЕМЛІ МОЖЕ ПРИДБАТИ ЮРОСОБА ТА ІНШІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ: КОМЕНТУЄ ДЕРЖГЕОКАДАСТР

У чому проблема: із відкриттям першого етапу ринку сільгоспземлі у сільгоспвиробників більше запитань, ніж відповідей. Зокрема, чи всі сільгоспземлі заборонено придбавати юрособі? Нагадаємо, що ринок землі відкрив доступ до раніше підмораторних земель (призначені для ведення товарного сільгоспвиробництва, отримані внаслідок розпаювання, виділення часток). А як щодо інших? Чи може їх сьогодні купити юрособа? А як має обчислюватися мінімальна ціна продажу для всіх сільгоспземель – від нормативної грошової оцінки (далі – НГО) чи є винятки? Ці запитання залишалися відкритими і дискусійними. І от нарешті Держгеокадастр висловив свою думку щодо деяких із них. Розглянемо її докладніше.

Позиція Держгеокадастру

У листі Держгеокадастру від 08.12.2021 № 28-28-0.221-15409/2-21 (далі – Лист № 15409) надано відповідь на три запитання. Відзначимо, що цей лист містить такі рідкі в наш час чіткі відповіді державного органу на конкретні запитання. Тож початок непоганий.

 **Чи мають право юрособи до 1 січня 2024 року набувати у власність сільгоспділянки?**

Так, юрособи, засновані громадянами або юрособами України, до 01.01.2024 мають право набувати у власність сільгоспділянки, окрім раніше підмораторних. Пояснимо, які саме сільгоспділянки можна придбавати, а які перебувають під заборону до вказаної дати.

Юрособи не позбавлені на 100 % можливості формувати свій земельний банк. Тільки **варто знати певні особливості.**

З урахуванням вимоги ст. 130 Земельного кодексу (далі – ЗК) юрособи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності такими способами (ст. 82 ЗК):

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- унесення земельних ділянок її засновником до статутного капіталу (далі – СК);
- прийняття спадщини;
- за інших підстав, передбачених законом.

При цьому слід пам'ятати про **заборону для юросіб** до 01.01.2024 стосовно купівлі-продажу

або відчуження в інший спосіб на їх користь земельних ділянок, які перебувають у приватній власності та віднесені до земель для ведення товарного сільгоспвиробництва, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства (далі – ОСГ), а також земельних часток (паїв) (пп. «б» п. 15 розд. Х ЗК).

Водночас заборону на придбання юрособами до 01.01.2024 інших сільгоспділянок не встановлено.

Отже, з огляду на вимоги ст. 130 ЗК (обмеження розміру земель в одні руки, перевірка набувача та інше) **до 01.01.2024 юрособи:**

- **мають право набувати у власність сільгоспділянки**, отримані громадянами в порядку безоплатної приватизації в порядку ст. 118, 121 ЗК, зокрема для ведення ОСГ, садівництва та фермерського господарства (далі – ФГ);
- **не мають права набувати у власність сільгоспділянки**, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення ОСГ, та сільгоспділянки, призначені для ведення товарного сільгоспвиробництва.

Висновок. Як бачимо, перед придбанням сільгоспділянки юрособа має провести аналіз та з'ясувати спосіб набуття права на земельну ділянку громадянином. Адже за одним із них ховається заборона, а за іншим – змога правомірно розширити свій земельний банк.



Чи стосується правило встановлення мінімальної ціни при продажу сільгоспділянок в розмірі її НГО усіх сільгоспділянок чи є винятки?

Це правило стосується **тільки сільгоспділянок, виділених у натурі власникам паю** (тим, хто мав сертифікат на пай). Пояснимо детальніше.

Правило звучить так: до 01.01.2030 ціна продажу сільгоспділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їхню НГО (п. 22 розд. Х ЗК).

Тобто **до 01.01.2030 НГО є нижньою межею ціни** продажу виключно для **сільгоспділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)**.

Це правило не поширюється на продаж сільгоспділянок, отриманих громадянами в порядку безоплатної приватизації згідно зі ст. 118, 121 ЗК, зокрема для ведення ОСГ, садівництва та ФГ.

Висновок. У разі купівлі сільгоспділянки у фізособи, яка отримала її у порядку безоплатної приватизації, сторони можуть установити будь-яку ціну. Нижній поріг на рівні її НГО тут не застосовується. Загалом мінімальної ціни не встановлено. Про ціну сторони домовляються взаємно. Це добра новина. Адже після проведення Всеукраїнської НГО сільгоспземель за межами населених пунктів деякі земельні ділянки мають нераціональний розмір НГО. При купівлі сільгоспділянки, виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю), мінімальна ціна стартує від розміру її НГО.



Чи мають право юрособи набути частку в СК (складеному капіталі) іншої юрособи, яка має у власності землі сільгосппризначення?

Ні, не мають. Пояснимо чому.

Набувати право власності на земельні ділянки сільгосппризначення можуть (ч. 1 ст. 130 ЗК):

- громадяни України;
- **юрособи**, створені та зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава.

Іноземцям, особам без громадянства та юрособам заборонено набувати в інших юросіб (виняток – у СК банків), які є власниками сільгоспземель, частки в СК, акції, паї, членство. Це правило не діє за умови та з дня схвалення рішення на референдумі (абзац восьмий ч. 1 ст. 130 ЗК).

Як бачимо, у нормі ЗК прописано загалом й без уточнення – «юрособи, створені іноземцями» або «всі юрособи».

На дане запитання Держгеокадастр у Листі № 15409 відповідає однозначно: **до дня схвалення рішення на референдумі всім юрособам**, у тому числі тим, які зареєстровані за законодавством України, **заборонено набувати частки в СК, акції, паї, членство в юрособах (крім СК банків), які є власниками сільгоспземель.**

До того ж не уточнюється, яка сільгоспземля мається на увазі, тож у висновку – земля сільгосппризначення будь-якого виду використання (для ФГ, товарного сільгоспвиробництва, отримана внаслідок безоплатної приватизації та ін.).

Наприклад, сільгосппідприємство володіє сільгоспземлею. Його учасник бажає продати свою частку. Після відмови інших учасників від першочергового права купівлі знайшовся інший потенційний покупець – сільгосппідприємство родича учасника. Однак через заборону, установлену ст. 130 ЗК, покупець-юрособа не може придбати частку учасника. Як вихід – треба шукати покупця-фізособу.

Висновок. На першому етапі до ринку сільгоспземлі допустили тільки фізосіб. Такий поступовий доступ до раніше підмораторної сіль-

госпземлі зберігається і стосовно придбання часток у СК юросіб. При цьому не важливо, хто буде покупцем – юрособа-іноземець чи юрособа, заснована громадянами чи юрособами України. Заборона однакова для всіх. Але погана новина: дане правило втратить чинність виключно за умови та з дня схвалення рішення на референдумі, а не з дати відкриття другого етапу (з 01.01.2024). Тож одна юрособа зможе придбати частку в СК іншої, яка володіє сільгоспземлею, тільки після проведення референдуму, який надасть дозвіл на такі дії. Виходом може бути купівля частки фізособою та внесення її до СК юрособи після 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,
IBAN 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.**