



Arzinger 

Виїзне засідання Комітету АПУ з нерухомості та будівництва «Обговорення проекту Закону України «Про ринок земель»

Доповідач:
Станіслав Герасименко
Голова комітету
Старший юрист АО «Арцінгер»

Львів, 16 березня 2012

Зміст



- Актуальність законопроекту
- Обмеження обігу та користування земельними ділянками
- Вимоги до суб'єктів прав на землю
- Державне регулювання ринку земель
- Наслідки переходу права власності на с/г землі
- Інші суттєві зміни
- Загальне враження
- Питання для обговорення



Arzinger 

Актуальність законопроекту

Актуальність (завдання) законопроекту



- Одна з умов для зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення (ЗДСП).
- Заміна тіньових схем приватизації ЗДСП прозорими правилами функціонування регульованого ринку.
- Захист українських земель від безконтрольного придбання, зокрема іноземцями.
- Сприяння залученню інвестицій у с/г виробництво.
- Соціальний розвиток і захист сільського населення, збереження його соціальної інфраструктури.
- Запровадження правової бази та визначення процедури земельних торгів.



Arzinger 

Обмеження обігу та користування земельними ділянками

Обмеження власності та користування земельними ділянками



- Максимальна площа ЗДСП для ведення товарного с/г виробництва (ТСВ) у власності – 100 га (можливі варіанти з не ТСВ?).
- Якщо площа більша (тільки за рахунок спадщини) – надлишок відчужується протягом року (крім успадкованих за законом). Механізм відчуження не встановлений.
- В оренді - не більше 10% площі с/г угідь на території району (в середньому - 5,5 тис. га).
- В оренді - не більше 100 тис. га с/г угідь в Україні (з урахуванням відносин контролю).

Обмеження власності та користування земельними ділянками – у кого можуть виникнути складнощі?



- С/г переробні підприємства, орієнтовані на власну сировинну базу (цукрові, масло і молокозаводи, і т.і.).
- Агрохолдинги, які пройшли ІРО і мають в легальній оренді земельний банк великих розмірів. Агрохолдингів із орендованими площами більше 100 тис. га в Україні всього 10. Чи виникнуть у них складнощі? Навряд.
- У кого ще?



Arzinger 

Вимоги до суб'єктів права на землю

Обмеження по суб'єктах права власності



Покупцями ЗДСП можуть бути лише:

- громадяни України
- держава в особі відповідних органів виконавчої влади
- територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування
- Державний земельний банк (ДЗБ), який за чинним законодавством не відповідає ознакам та вимогам до банку

Обмеження по суб'єктах права власності



- Іноземці, апатриди та юридичні особи (включаючи ФГ) не можуть бути покупцями ЗДСП, навіть коли мова йде про землі с/г призначення під господарськими будівлями і спорудами. Єдине виключення – набуття у спадщину (з наступним відчуженням протягом року).
- ДЗБ є єдиною ЮО, якій дозволено набувати у власність і користування, та продавати і надавати в оренду ЗДСП.
- Законопроект не визначає наслідки знаходження ЗДСП у власності осіб, які не можуть бути їх покупцями, на момент набрання чинності законом.

Декларації громадян



Громадяни України повинні подавати :

- декларацію про відсутність іноземного громадянства (подвійне громадянство заборонено, але депутатам видніше). У разі недостовірності такої декларації договір про придбання земельної ділянки є нікчемним та визнається недійсним з моменту укладення (ст. 215 ЦКУ?)
- декларацію про відсутність відносин контролю

Декларація про джерела коштів покупця більше не вимагається (про боротьбу з корупцією вже забули).

Кваліфікаційні вимоги до громадян по оренді ЗДСП



Право оренди ЗДСП для ведення ТСВ площею більше 2100 га мають громадяни України, які:

- 5 років ведуть фермерське господарство (ФГ) або особисте селянське господарство (ОСГ) для ведення ТСВ, або
- є молодими спеціалістами із с/г освітою і збираються створити ФГ або ОСГ для ведення ТСВ, або
- мають у власності або оренді земельні ділянки для ведення ТСВ (нова підстава)

Не громадяни України, особи «нетрадиційного» громадянства та юридичні особи



- Іноземці, громадяни України-біпатриди (!?), апатриди (особи без громадянства) і юридичні особи можуть отримувати земельні ділянки с/г призначення тільки у спадщину і зобов'язані провести їх відчуження протягом року з моменту отримання у власність.
- Обтяження таких земельних ділянок отриманих у спадщину (оренда, застава, іпотека тощо) законом заборонено.



Arzinger 

Державне регулювання ринку земель

Суб'єкти державного регулювання ринку земель



- Нова редакція Закону не передбачає існування державного оператора з незрозумілими повноваженнями. Обіг земель с/г призначення будуть моніторити Держземагенство та Мінагрополітики.
- ДЗБ більше не має виняткового права бути заставоутримувачем ЗДСП для ведення ТСВ і ФГ.
- ДЗБ може кредитувати під іпотеку тільки с/г виробників зі 100% українським капіталом за обліковою ставкою НБУ + не більше 5% (раніше - не більше 3%).
- ДЗБ може розпоряджатися ЗДСП тільки шляхом їх продажу на аукціонах або передачі в оренду. Але як єдина ЮО, яка допущена до обігу ЗДСП, він може впливати на цінову політику. Тобто елемент монополізації виникає.

Обмеження обігу земельних ділянок, придбаних із державної або комунальної власності



- Збережено десятирічний мораторій на зміну цільового призначення ЗДСП для ТСВ, придбаних з державної і комунальної власності. Щодо ЗДСП не для ТСВ питання відкрите. Механізм відповідальності за порушення не визначений.
- Регресивна (від 100% до 60%) шкала мита при відчуженні земельних ділянок протягом перших 5 років після придбання замінена єдиною ставкою мита у розмірі 100% від їх нормативної грошової оцінки (НДО), а термін її застосування скорочений до 3 років. Під цю норму підпадає також відчуження банками ЗДСП, які вони отримали в рахунок погашення заборгованості.

Регулювання обігу ЗДСП державної та комунальної власності



- Стартова ціна продажу ЗДСП державної та комунальної власності не може бути нижче їх нормативної грошової оцінки (НГО).
- Держава може набувати ЗДСП за ціною не нижче їх НГО.
- Стартова ціна продажу права оренди ЗДСП державної та комунальної власності не може бути нижче їх експертної грошової оцінки.



Arzinger 

Наслідки переходу права власності на с/г землі

Перехід права власності на ЗДСП



- Перехід права власності на ЗДСП не припиняє право користування нею, а до нового власника переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди.
- Права орендарів ЗДСП в разі закінчення терміну оренди до збору врожаю захищені на максимальному рівні: орендодавець не має права перешкоджати дозріванню та збору врожаю, а в разі порушення - зобов'язаний компенсувати орендарю прямі збитки і упущену вигоду у п'ятикратному (!) розмірі.
- Перехід права власності на ЗДСП з багаторічними насадженнями - тільки після компенсації їх вартості власнику.

Звернення стягнення на ЗДСП в рахунок погашення заборгованості перед банками (крім ДЗБ)



- При зверненні стягнення на ЗДСП в рахунок погашення заборгованості перед банківськими установами (крім ДЗБ) такі земельні ділянки продаються тільки на земельних торгах у формі аукціону (раніше - відповідно до умов іпотечного договору).
- Для цілей оподаткування ціна земельної ділянки дорівнює сумі непогашеної заборгованості банку + платежі банку на користь власника земельної ділянки (чому це не внесено в ПКУ?).



Arzinger 

Інші суттєві зміни

Інші суттєві моменти



- Переважне право купівлі ЗДСП для ведення ТСВ залишилося тільки у співвласників відчужуваної ділянки. Держава, власники суміжних ділянок та орендарі втратили таке право (хоча в ст. 9 ЗУ «Про оренду землі» переважне право орендаря залишається). Договір купівлі-продажу укладений з порушенням переважного права є нікчемним.
- Консолідація земельних ділянок можлива з ініціативи суб'єктів консолідації (власники, орендарі, заставодержателі, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування), яким належить право власності на 90% масиву земель (раніше - 75%).
- Позбавлення власників суміжних ділянок переважного права на купівлю у поєднанні із завищеними порогом для ініціювання консолідації суттєво ускладнює можливості для консолідації земель.

Інші суттєві моменти



- Емфітевзис (право користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб) фактично виключається із цивільного обігу (чиновникам не вигідно, що це право є відчужуваним та спадованим).
- Уточнено визначення іноземних юридичних осіб, спільних підприємств, знята невизначеність статусу 100% дочірніх підприємств іноземних юридичних осіб.
- Визначено компетенція (КМУ), строки, перелік документів і підстави для відмови у погодженні продажу нерезидентам земельних ділянок державної та комунальної власності не с/г призначення.
- Істотно розширено перелік будівель для використання в с/г діяльності, будівництво яких не потребує проведення аукціонів для отримання прав на землю. Аукціони тепер будуть не потрібні практично при будь-якому будівництві с/г інфраструктури.
- Торги у формі конкурсу проводяться для будівництва об'єктів транспортної інфраструктури та електроенергетики (за п. 2 ст. 134 ЗКУ торги не потрібні)

Інші суттєві моменти



- Законом передбачена передача у державну власність земель під польовими дорогами та лісосмугами. Механізм реалізації не визначено.
- Власники земельних ділянок у масиві земель, що підлягає консолідації, мають право безоплатно отримати у власність ЗД державної чи комунальної власності, що формуються під польові дороги для обслуговування своїх ЗД у масиві земель понад норми безоплатної приватизації (ст. 121 ЗКУ). Розміри таких ЗД не обмежені и визначаються проектом консолідації (фактично – місцевою владою) Це не відповідає підставам та випадкам набуття права власності за ЗКУ, демонструє вибірковий підхід до застосування права та створює підґрунтя для зловживань.
- Питання щодо оренди ЗД державної власності виключно на конкурсних засадах передбачено вирішувати окремим змінами до ЗУ «Про оренду землі»

Інші суттєві моменти



- Придбання ЗДСП для ведення ТСВ без попереднього отримання дозволу АМКУ на концентрацію, якщо воно потрібно за законом, не визнається нікчемними (як це було в попередній редакції).
- Змінами до держбюджету на 2012 рік для забезпечення внесення до статутного капіталу ДЗБ передбачено виділення всього 120 млн. грн.
- Завершення інвентаризації земель державної власності за межами населених пунктів перенесено ще на два роки (з 01.01.2013 до 01.01.2015). Тобто можливість формування статутного капіталу ДЗБ земельними ділянками державної власності відсувається ще далі в майбутнє (наразі законодавство дозволяє формування СК лише грошовими коштами).



Arzinger 

Загальне враження

Загальне враження від законопроекту



Законопроект не виконує покладені на нього завдання (окрім створення бази для проведення торгів).

За своєю суттю законопроект передбачає заміну мораторію на відчуження с/г земель фактичним мораторієм на їх придбання.

За відсутності права на покупку ЗДСП іноземними особами та юридичними особами, а також у поєднанні з обмеженнями на володіння земельними ділянками за суб'єктним складом і за площею, власникам ЗДСП просто нікому їх продати за ринковою ціною.

Єдиним реальним покупцем залишається держава, фінансові ресурси якого обмежені, що створює сприятливі умови для корупції.

Аналіз внесених до законопроекту змін демонструє, що вони здійснені на користь великих вітчизняних орендарів земельних ділянок.



Arzinger 

Питання для обговорення

Питання для обговорення



- Чи є шанс, що з прийняттям Закону дійсно запрацює ринок земель?
- Для кого поліпшиться, а для кого погіршиться ситуація із прийняття закону?
- Чи є доцільною заборона на продаж ЗДСП іноземцям? Чому
- Чи необхідний Закон в такій редакції, або краще обійтись без нього взагалі?
- Як на практиці до прийняття Закону вирішуються питання погодження продажу ЗД комунальної та державної власності іноземним юридичним особам, спільним підприємствам, 100% дочірнім підприємствам (ст. 82, 122 ЗКУ).



Про Арцінгер

Про Арцінгер

Арцінгер (до березня 2009 року - Арцінгер та Партнери Україна) є одним із провідних незалежних юридичних консультантів в Україні.

Фірма була заснована у Києві в 2002 році Райнером Арцінгером та двома українськими юристами Тимуром Бондаревим (наразі - керуючий партнер фірми) та Сергієм Шкляром (старший партнер). Німецький юрист Вольфрам Ребок (старший партнер), приєднався до команди у 2002 році. Станом на березень 2012 року команда Арцінгер складається із 8 партнерів та 85 працівників, серед яких 60 досвідчених юристів, сертифікованих патентних повірених, арбітражних керуючих і професійних учасників фондового ринку.

Уже в перші роки роботи Арцінгер і Партнери Україна став найбільшим і найбільш динамічним офісом мережі. Щороку починаючи з 2002 року наш бізнес значно виріс, постійно збільшуючи обсяги діяльності і кількість юристів. У 2007 року Арцінгер став першою українською юридичною фірмою, що відкрила офіс у Львові - серці Західної України. У вересні 2010 року компанія відкрила Південноукраїнську філію в Одесі.

Практики та сектори бізнесу

- Корпоративне право / М & А
- Нерухомість і будівництво
- Антимонопольне та конкурентне право
- Інтелектуальна власність
- Врегулювання спорів
- Державні закупівлі
- Податкове право / Міжнародне податкове право
- Банківське та фінансове право
- Державно-приватне партнерство
- Трудове право
- Фондові Ринки / Прямі Інвестиції / Інвестиції
- Відносини з державними органами
- морське право
- Захист в кримінальних справах щодо злочинів у сфері підприємництва
- Енергетика
- Харчова промисловість
- Роздрібна торгівля та сфера розваг
- Телекомунікації
- Фармацевтична галузь
- Авіація
- Сільське господарство
- Інфраструктура та транспорт
- Страхування
- Автомобільна галузь
- Навколишнє середовище
- Банки і фінансові установи
- Інвестиційно-банківська діяльність і корпоративні фінанси
- Інвестиційні фонди

Наші клієнти

- Aerosvit
- Bayer AG
- Big Dutchman
- Bunge
- Claas
- Citibank
- Henkel Group
- Porsche
- Porr
- Raiffeisen Evolution
- Rheinmetall
- Rhenus Logistics
- System Capital Management
- Standartbank
- Strabag
- Schlumberger
- Schwarzmüller
- SSI Schäfer Shop
- SHARP
- Wienerberger
- Vienna Insurance Group
- YKK

Наші контакти

Київський офіс

БЦ «Євразія»

вул. Жилианська 75, 5 поверх, Київ, 01032, Україна

Tel: +38 (044) 390 55 33

Fax: +38 (044) 390 55 40

Львівський офіс

вул. Генерала Чупринки 6, офіс 1, Львів, 79013, Україна

Tel: +38 032 242 96 96

Fax: +38 032 242 96 95

Одеський офіс

вул. Жуковського 33, офіс 601, 6 поверх, Одеса, 65045, Україна

Tel: +38 048 711 74 74

Fax: +38 048 711 74 74