

Запроваджено ринок земель сільськогосподарського призначення

Контакти в ЕУ

Володимир Котенко

Партнер

+380 (44) 490 3006

Vladimir.Kotenko@ua.ey.com

Ольга Горбановська

Партнер

+380 (44) 490 3022

Olga.Gorbanovskaya@ua.ey.com

Борис Лобовик

Партнер

+380 (44) 490 3047

Borys.Lobovyk@ua.ey.com

Альберт Сич

Партнер

+380 (44) 499 2011

Albert.Sych@ua.ey.com

Ігор Чуфаров

Партнер

+380 (44) 492 8231

Igor.Chufarov@ua.ey.com

Ірина Калита

Асоційований партнер

+380 (44) 499 2420

Iryna.Kalyta@ua.ey.com

Галина Хоменко

Асоційований партнер

+380 (44) 490 3028

Halyna.Khomenko@ua.ey.com

31 березня 2020 року Верховна Рада України ухвалила законопроект №2178-10 про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення (далі - «Закон»).

Цей Закон наразі не підписаний Президентом України, та остаточна редакція його тексту оприлюднена не була. Відповідно, наведена нижче інформація може потребувати змін.

Закон набирає чинності з 1 липня 2021 року, крім пунктів щодо обов'язків, покладених на Кабінет Міністрів України, які набирають чинності з дня опублікування цього Закону.

Закон частково скасовує мораторій на відчуження земель сільськогосподарського (далі - «с/г») призначення, а саме земель для ведення товарного с/г виробництва, земель, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Закон у будь-якому випадку забороняє продаж земельних ділянок с/г призначення державної та комунальної власності.

Набуття права власності на землі с/г призначення громадянами України та українськими юридичними особами

Закон передбачає, що з 1 липня 2021 року до 1 січня 2024 року набувати право власності на земельні ділянки с/г призначення можуть лише громадяни України.

Крім цього, встановлені обмеження щодо загальної площі земель, яка може бути придбана однією фізичною особою:

- ▶ до 1 січня 2024 року - 100 гектарів
- ▶ після 1 січня 2024 року - 10 тис гектарів.

Юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади зможуть набувати право власності на земельні ділянки с/г призначення після 1 січня 2024 року.

До 1 січня 2024 року забороняється купівля-продаж або інше відчуження на користь юридичних осіб земельних ділянок приватної власності і віднесених до земель товарного с/г виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі у спадщину, їх обміну або відчуження для суспільних потреб.

Вказана заборона не стосується банків у разі переходу до них права власності в порядку звернення стягнення на предмет застави.

Однак ці земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Законом також встановлені обмеження щодо загальної площі земель с/г призначення, яка може бути у власності юридичної особи (крім банків):

- ▶ не може перевищувати дозволеної площі земельних ділянок с/г призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів)
- ▶ не більше 10 тис гектарів.

Надання права іноземним особам набувати право власності на землі с/г призначення

Юридичні особи, створені та зареєстровані за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, зможуть набувати право власності на земельні ділянки с/г призначення з дня та за умови схвалення цього на референдумі.

Крім цього, Законом встановлено, що:

- ▶ юридичним особам
- ▶ іноземцям
- ▶ особам без громадянства.

Заборонено набувати частки/акції юридичних осіб, які є власниками земель с/г призначення (окрім банків).

Зазначена заборона також втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення щодо можливості набуття права власності на землі с/г призначення юридичними особами, у яких учасники або кінцеві бенефіціарні власники є іноземцями.

У будь-якому випадку, незалежно від результатів референдуму, Закон забороняє набуття права власності на земельні ділянки с/г призначення:

- ▶ юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки с/г призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки с/г призначення, виділені в натурі власникам земельних часток (паїв) і які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю)
- ▶ юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом
- ▶ особам, які належать або належали до терористичних організацій
- ▶ юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземні держави
- ▶ юридичним особам, у яких неможливо встановити бенефіціарного власника
- ▶ юридичним особам, бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон Кабінетом Міністрів України

- ▶ фізичним та юридичним особам, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами
- ▶ юридичним особам, створеним за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Встановлення додаткових вимог для придбання земель с/г призначення

Законом передбачено, що до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок с/г призначення, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Крім цього, не допускається набуття права власності на земельні ділянки с/г призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Порядок здійснення такої перевірки відповідності набувача повинен бути додатково затверджений Кабінетом Міністрів України.

Передача переважного права орендаря на купівлю земель с/г призначення

Закон вносить зміни в статтю 131 Земельного кодексу України та встановлює, що орендар має право передати своє переважне право на придбання земельної ділянки іншій особі, за умови письмового повідомлення власника такої земельної ділянки.

Відповідальність

Закон передбачає, що порушення вимог:

- ▶ щодо розміру загальної площі земельних ділянок с/г призначення у власності осіб,
- ▶ щодо набуття права власності на земельні ділянки с/г призначення особою, яка не може набувати такі ділянки у власність

є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки за рішенням суду.

У разі якщо власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка також підлягає конфіскації за рішенням суду.

Позов про конфіскацію земельної ділянки подається органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Конфіскована земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, а її колишньому власнику виплачується ціна продажу, за вирахуванням витрат, пов'язаних з її продажем.

Інформація про EY

EY є міжнародним лідером у галузі аудиту, оподаткування, консультаційного супроводу угод і консультування з питань ведення бізнесу. Наші знання та якість послуг, які ми надаємо, сприяють зміцненню довіри і впевненості на ринках різних країн у всьому світі. Ми формуємо команду видатних лідерів, під чийм управлінням наш колектив виконує взяті на себе зобов'язання. Таким чином, ми робимо суттєвий внесок у поліпшення ділового середовища в інтересах наших співробітників, клієнтів і суспільства в цілому.

Назва EY відноситься до глобальної організації та може відноситися до однієї чи декількох компаній, що входять до складу Ernst & Young Global Limited, кожна з яких є окремою юридичною особою. Ernst & Young Global Limited - юридична особа, створена відповідно до законодавства Великобританії, - є компанією, що обмежена відповідальністю її учасників, і не надає послуг клієнтам. Інформація про порядок збору та використання компанією EY персональних даних, а також про права, що мають фізичні особи відповідно до законодавства про захист персональних даних, доступна за посиланням: ey.com/privacy.

Дізнайтеся більше на сайті: ey.com.

Контакти

Київ
+380 (44) 490 3000

Інформація, що міститься в цій публікації, призначена лише для загального ознайомлення і не може розглядатися як професійні рекомендації у сфері бухгалтерської звітності, оподаткування чи інших галузях. Із будь-яких конкретних питань слід звертатися до фахівця відповідного напрямку.

© 2020 ТОВ «ЕРНСТ ЕНД ЯНГ ЮРИДИЧНІ ПОСЛУГИ»
Усі права захищені.