

Обсуждение проекта Закона «О рынке земель»

28 июля 2011 года состоялось очередное заседание **Комитета по вопросам права URE Club**. Главной темой заседания стал подготовленный правительством **законопроект «О рынке земель»**, зарегистрированный в Верховной Раде под номером 9001-1, положения которого были обсуждены в ходе экспертной секции Комитета.

Как отметили участники заседания, документ не только прошел серьезную доработку по сравнению с первым проектом, опубликованным Госкомземом, но и обрел ряд концептуально новых положений. К таким изменениям следует в первую очередь отнести возможность приобретения земель сельскохозяйственного назначения для фермерских хозяйств, которые смогут быть собственниками земли наравне с гражданами Украины, государством и территориальными общинами.

По мнению **председателя Комитета по вопросам права URE Club, партнера ЮК «КПД Консалтинг» Владислава Кисиля**, такое новшество противоречит ныне существующему статусу фермерских хозяйств, поскольку согласно **Закону «О фермерском хозяйстве»** они не могут обладать землей. Землей обладают люди, которые входят в состав фермерских хозяйств. При этом кардинального изменения Закона «О фермерском хозяйстве» **законопроектом № 9001-1** не предусмотрено.

Для сельхозпредприятий возможности приобретения земли как не было, так и нет, что, по мнению некоторых участников заседания, не является оправданным (трудно представить, как физлицо будет содержать большие площади сельхозземли), и не будет способствовать формированию полноценного рынка земли. Впрочем, такова политика государства, направленная на ограничение возможностей по скупке земли иностранными лицами, и насколько она оправдана, покажет время.

Иностранным лицам, а также юридическим лицам Украины предложено запретить приобретать в собственность земли сельскохозяйственного назначения любого вида

Кстати, иностранные физические и юридические лица, включая предприятия с иностранными инвестициями (в которых нерезидентам принадлежит 10 % корпоративных прав и более) согласно **законопроекту № 9001-1** также будут лишены возможности приобретения земель сельхозназначения. Запрет касается не только товарных сельхозземель, но и земель личного крестьянского хозяйства, для ведения садоводства, для ведения подсобного хозяйства и прочие сельхозземли, которые сейчас вполне могут приобретаться, юридическими лицами – резидентами (включая тех, что с иностранными инвестициями).

Правда, некоторые зацепки, позволяющие юристам оформить приобретение земли нерезидентами, осталась. Согласно **ч. 2 ст. 10 законопроекта № 9001-1** они не могут приобретать в собственность земли сельскохозяйственного назначения **по гражданско-правовым договорам**. То есть приобрести землю, например, по решению суда или путем внесения в уставной капитал вполне можно. Возможность приобретения иностранцами земли предполагает и **ч. 3 ст. 10 законопроекта № 9001-1**, предусматривающая обязанность иностранных лиц, которые приобрели право собственности на землю

сельскохозяйственного назначения, провести их отчуждение в течение года с момента приобретения.

Приобретение земли несельхозназначения компаниями-нерезидентами будет возможно только **при условии прохождения процедуры согласования с Кабмином**. На сегодня такой порядок предусмотрен [ст. 129 ЗК](#) только в случаях приобретения иностранными компаниями земель государственной или коммунальной собственности.

Иностранные лица смогут приобретать в собственность земли несельскохозяйственного назначения только при согласовании с Кабмином

Правда, «за кадром» снова остался вопрос приобретения земли несельхозназначения **предприятиями с иностранными инвестициями**. Особенно актуально это для отечественных предприятий, зарегистрированных в Украине, 100 % корпоративных прав на которые принадлежат иностранцам (так называемые иностранные юридические лица). По мнению Госкомзема, высказанному в [письме от 01.10.2009 года № 15331/17/12-09](#), например, иностранные юридические лица не могут приобретать в собственность земельные участки. У судов были мнения, что их необходимо приравнивать к юридическим лицам Украины, а юристам приходится советовать для таких предприятий создавать компании-«прокладки» во избежание каких-либо проблем.

Вызывают претензии и некоторые юридически неверные формулировки [законопроекта № 9001-1](#). Так, согласно [ч. 6 ст. 10 законопроекта № 9001-1](#) право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые не были отчуждены в установленный срок, принудительно **прекращается** в судебном порядке по иску Госземагентства или его территориальных органов. И хотя дальше указано, что после прекращения права собственности земля переходит в собственность государства, такая конструкция, по сути, означает не только отсутствие компенсаций для временного собственника, но для тех лиц, которые имеют на земучасток иные вещные права и обременения (например, ипотеку, суперфиций).

Невнимательность допущена и в вопросе отчуждения земельных участков банковскими учреждениями, которые получили их в порядке взыскания задолженности по кредитам. Мало того, что под эти ограничения попали все сельхозземли (в том числе земли личного крестьянского хозяйства, много из которых передано банкам по залог), так еще и порядок обращения взыскания на них осложнен. Ведь, с одной стороны, в [ст. 17 законопроекта № 9001-1](#) предусмотрено право банков на взыскание земли с последующим отчуждением, а с другой – согласно [ст. 10 законопроекта № 9001-1](#) **банки не могут быть собственниками земель сельхозназначения**. Дабы должник не смог, опираясь на такой недочет законодателя, вывести заложенное имущество из-под ипотеки, банкам придется передавать право требования физическим лицам (например, своим сотрудникам).

Законопроект № 9001-1 содержит ряд нормотворческих неувязок и недочетов, которые могут привести к усложнению процедуры взыскания заложенных земучастков сельхозназначения

Помимо ограничений по кругу лиц, которые смогут владеть землями сельхозназначения, [законопроект № 9001-1](#) предусматривает также ограничение размера земли, которая может находиться в собственности одного лица. Предельная площадь земельных участков для ведения товарного сельского хозяйства будет ограничена **2100 гектарами**. При этом для отдельных географических зон максимально допустимый размер площади земель сельхозназначения установлен еще ниже (например, в Лесостепи – не более 1750 гектаров).

Много это или мало? Для одного лица может и много, но с другой стороны, средний размер существующих сейчас хозяйств, обрабатывающих сельхозземли, от 2500 до 5000 гектаров. К тому же,

по словам **Владислава Кисиля**, эффективное ведение сельского хозяйства возможно только при наличии от 10000 до 30000 гектаров земли. Учитывая это, вполне возможно, что для эффективного ведения сельского хозяйства, собственникам земли придется объединяться и обрабатывать землю общими усилиями.

Правда, на пути такого объединения может стать предусмотренное [законопроектом № 9001-1](#) понятие «**связанных лиц**», которые вместе не могут владеть землей в большем от максимального размере. Под связанными лицами предложено понимать лиц, которые совместно осуществляют хозяйственность, в том числе вместе или согласованно влияют на хозяйственность иного лица, а также тех, кто связан финансовыми отношениями через договоры займа, залога, поручительства, перевода долга и т. п. Любое подобное объединение без получения согласия АМКУ может быть признано незаконным.

В то же время в [законопроект № 9001-1](#) было заложено нормы, направленные, очевидно, на недопущение чрезмерного дробления земельных участков и образование «черезполосиц».

Для недопущения первого заложили в [ст. 19 законопроекта № 9001-1](#) **преимущественное право** государства, органов местного самоуправления, арендаторов и собственников смежных земельных участков на приобретение земель для товарного и личного крестьянского хозяйства. Но в какой последовательности это преимущественное право должно реализовываться, не указано. Предусмотрено лишь, что государство будет иметь первоочередное право на земли, расположенные за пределами населенных пунктов, а органы местного самоуправления – на земли в пределах н/п. Но **как будут соотноситься преимущественные права арендатора и собственника смежного участка в законопроекта № 9001-1** пока не урегулировали.

Порядок реализации преимущественного права на приобретение сельхозземли до конца не урегулирован

К тому же, в случае несоблюдения нормы о преимущественном праве на приобретение земли сельхозназначения, авторы [законопроекта № 9001-1](#) почему-то решили применять **ничтожность сделки, а не перевод прав на покупателя**, который применяется в аналогичных случаях в других отраслях. По мнению участников заседания Комитета по вопросам права URE Club, применение механизма ничтожности таких сделок может использоваться для уклонения от выполнения обязательств по договорам ипотеки и другим договорам, связанным с обременением земли.

Для ликвидации «черезполосицы» (то есть, когда участок одного собственника вклинивается между участками другого собственника) предусмотрены нормы о **консолидации сельхозземель**. Консолидация будет возможна по соответствующему проекту землеустройства. Инициаторами такого проекта могут быть лица, которым в совокупности принадлежит право собственности на земучастки, составляющие не менее 75 % земельного массива. Получив разрешение территориального органа Госкомзема на разработку такого проекта землеустройства, разработав его и утвердив, собственник (собственники) такого земельного массива смогут вытеснить с территории массива мелких собственников.

Такое нововведение, с одной стороны, будет стимулировать товарное производство в больших масштабах, а с другой – может привести к «перегибам на местах». Из [законопроекта № 9001-1](#) непонятно, какие именно массивы должны учитываться, а потому вполне возможно искусственное формирование массивов с необходимым количеством земли. И, двигая эти массивы, **можно поочередно «захватывать» земли мелких собственников.**

В целом судьба [законопроекта № 9001-1](#) еще достаточно туманна. С одной стороны, Президент требует его принятия до конца года. С другой – много его положений еще нуждаются в существенной доработке, поскольку к ним есть претензии не только со стороны участников заседания Комитета по

вопросам права, но и со стороны народных депутатов. В результате параллельно с рассмотрением правительственного законопроекта не исключено рассмотрение альтернативного [законопроекта № 9000](#) народного депутата от ПР **Григория Смитюха**.

**Евгений Даниленко,
«ЮРИСТ & ЗАКОН»**