

Зберігання зерна та будівництво елеваторів в Україні

Вступ

1. Правила зберігання зерна в Україні

2. Придбання елеваторів

3. Будівництво елеватора

В

Внаслідок агресії російської федерації, масштабного знищення аграрної інфраструктури та тривалої морської блокади українських портів, питання зберігання зерна в Україні стало надзвичайно актуальним. Насамперед, це пов'язано з необхідністю зберігання великих обсягів як накопиченого зерна минулого врожаю, так й зерна врожаю 2022 року. За прогнозами, дефіцит потужностей для зберігання зерна в Україні до жовтня 2022 року може сягнути 10-15 млн. тон.

Потреба у відновленні інфраструктури зернових складів і зростання попиту на їхні послуги створюють можливості для інтенсивного розвитку цієї галузі. Для ефективного інвестування в бізнес зі зберігання зерна та будівництва власних елеваторів важливим є розуміння базових правових умов його ведення в Україні.

1. Правила зберігання зерна в Україні

Ключовим законом, який встановлює базові правила зберігання зерна є Закон України «Про зерно та ринок зерна в Україні». Крім того, спеціальному регулюванню підлягають питання документообігу, пов'язаного зі зберіганням зерна (видача та обіг складських документів), обліком зерна (порядок декларування, ведення реєстрів складських документів), технічними та дозвільними питаннями та низка інших питань, пов'язаних із будівництвом і функціонуванням потужностей зі зберігання зерна.

Зерно підлягає зберігання у зернових складах (наприклад, елеваторах, хлібних базах, хлібоприймальних, борошномельних і комбікормових підприємствах). Проте виробники зерна також мають право зберігати зерно у власних або орендованих приміщеннях, і для цього їм не потрібно отримувати спеціальну дозвільну документацію.

Треба мати на увазі, що зерновими складами в Україні вважаються не конкретні приміщення, в яких зберігається зерно (такі приміщення називаються зерносховищами), а компанії або підприємці, які є власниками зерносховищ і надають послуги зі зберігання зерна, видають складські документи на зерно та мають право на здійснення такої діяльності.

Послуги зі зберігання зерна включають приймання, доробку, зберігання та відвантаження зерна.

В Україні діяльність із надання послуг зі зберігання зерна не підлягає ліцензуванню. Проте власники зерноскладів, які планують надавати такі послуги із видачою складських документів, повинні бути учасниками (тимчасовими учасниками) Гарантійного фонду виконання зобов'язань за складськими документами на зерно. Участь зернових складів у Гарантійному фонді є обов'язковою, а надання послуг зі зберігання зерна з видачою складських документів на зерно заборонено для осіб, що не є учасниками (тимчасовими учасниками) Гарантійного фонду.

Крім того, роботи зі зберігання та переробки зерна в Україні належать до робіт підвищеної небезпеки. Тому для виконання таких робіт (фактично – для повноцінного функціонування зернового складу як такого) зерновому складу необхідно отримати дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію машин, механізмів й устаткування підвищеної небезпеки.

Якщо зерновий склад має лабораторію для проведення аналізу якості зерна, то така лабораторія може пройти акредитацію й отримати за її результатами атестат, який підтвердить компетентність у здійсненні заявленої діяльності.

Зерно, яке знаходиться на зберіганні, підлягає декларуванню (декларації подаються у порядку, що його встановив Кабінет Міністрів України) та контролю якості (при прийманні зерна на зберігання, зерновий склад зобов'язаний здійснити аналіз його якості).

На зернових складах зерно зберігається на підставі договору складського зберігання зерна, укладеного власником зерна зі зерновим складом. Такий договір укладається в письмовій формі, що підтверджується видачою власнику складського документа на належне йому зерно.

Відповідно до українського законодавства, складськими документами на зерно є:

- подвійне складське свідоцтво;
- просте складське свідоцтво;
- складська квитанція.

Зерновий склад зобов'язаний за першою вимогою володільця складського документа повернути зерно, навіть якщо передбачений договором складського зберігання строк його зберігання ще не закінчився. Проте, якщо договором складського зберігання зерна не передбачений інший порядок, у випадку дострокової вимоги видачі зерна його володілець відшкодовує зерновому складу витрати, пов'язані з достроковою видачою зерна.

2. Придбання елеваторів

Придбати елеватор в Україні можна кількома способами:

- придбати компанію-власника елеватора;
- придбати елеватор як майновий комплекс.

Ключова різниця між цими способами полягає в тому, що у випадку придбання елеватора як майнового комплексу новому власнику необхідно

буде пройти процедури, обов'язкові для надання послуг зі зберігання зерна (стати учасником Гарантійного фонду виконання зобов'язань за складськими документами на зерно, отримати дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію/застосування машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки). Придбаваючи ж компанію-власника елеватора цього робити не потрібно.

Крім того, підготовка до різних способів придбання та, власне, процес придбання, також відрізняються. Якщо під час придбання майнового комплексу базовий перевіріч підлягає правовий статус майна, що продається, повноваження його продавця, то під час придбання корпоративних прав компанії-власника елеватора необхідно також окремо дослідити корпоративні питання, зобов'язання та історію цільової компанії.

Майновий комплекс елеватора придбавається за правилами, встановленими для купівлі-продажу нерухомості, чинними в Україні на момент укладення такого договору (нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, реєстрація речового права власності на нерухоме майно). Придбання ж компанії-власника елеватора здійснюється з урахуванням регулювання корпоративних відносин (дотримання процедури відчуження корпоративних прав, цінних паперів, отримання корпоративних погоджень, внесення змін до установчих документів і державних реєстрів.

Специфіка становлення економіки в Україні після набуття незалежності пов'язана з тим, що більшість потужностей для зберігання зерна раніше належали державі та були згодом приватизовані. Тому важливо також прискіпливо вивчити історію приватизації елеватора, оскільки недотримання процедур приватизації або існування специфічних приватизаційних зобов'язань (наприклад, щодо цільового використання елеватора, обмежень щодо відчуження приватизованого майна протягом певного строку) може становити суттєвий ризик для подальшого ефективного використання придбаного активу.

Процес приватизації державних та комунальних підприємств, які володіють потужностями для зберігання зерна, досі триває. Відповідно, важливо врахувати положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави», опублікованого 18 серпня 2022 року, який відкриває нові можливості щодо придбання потужностей для зберігання зерна.

Цей закон спрощує порядок приватизації, допускає продаж і реєстрацію права власності на активи, що приватизуються, навіть якщо вони обтяжені арештами (крім випадків, коли такі арешти накладені в межах кримінальних справ). Закон також передбачає зупинення виконавчого провадження на 1 рік.

Крім того, покупцю таких активів не потрібно буде заново отримувати ліцензії та дозволи, необхідні для використання придбаного в процесі приватизації майна.

Поряд з українськими компаніями покупцями такого майна можуть виступати й іноземні інвестори. Для участі в аукціонах з продажу майна в процесі приватизації вони повинні відповідати критеріям і виконати вимоги,

встановлені законодавством України про приватизацію (наприклад, мати прозору на 100% структуру власності, не мати учасниками або бенефіціарами російську федерацію або її резидентів, сплатити реєстраційний і гарантійний внески).

3. Будівництво елеватора

З технічної точки зору базові етапи будівництва елеватору в Україні включають:

- розробку і погодження технічного завдання;
- розробку технічної схеми;
- виконання проектних робіт;
- будівельні роботи;
- введення в експлуатацію.

Правове забезпечення процесу будівництва елеватору, необхідне для здійснення технічних етапів, зазвичай, охоплює:

а) створення (придбання) компанії-власника майбутнього елеватору

Саме ця компанія буде виступати стороною всіх договорів і погоджувальних процедур, пов'язаних із будівництвом елеватору (наприклад, отримання у власність або користування земельної ділянки для будівництва, будівельні роботи, отримання дозволів на будівництво, підключення до комунікацій). Найефективніша правова форма для такої компанії в Україні – товариство з обмеженою відповідальністю. Під час створення такої компанії необхідно ретельно підібрати та відобразити в статуті види діяльності компанії, пов'язані зі зберіганням зерна та наданням послуг із його зберігання та переробки.

б) оформлення права власності або права користування земельною ділянкою, на якій проводитиметься будівництво елеватору

В більшості випадків такі ділянки належать до земель комунальної або державної власності, тому оформлення прав на них може зайняти тривалий час та потребуватиме дотримання значної кількості умов і процедур. Український уряд схвалив законопроект про спрощення процедур для набуття права на землю та для початку будівництва під час реалізації проектів, що спрямовані на відновлення економіки. Відповідно до цього законопроекту під час дії воєнного стану та у відбудовний період під час реалізації промислових проектів вартістю понад 500 000 євро, пропонується скоротити строки набуття прав на земельну ділянку – з 18 до 3 місяців, передавати право на земельну ділянку без аукціону, без документації з землеустрою, та з гарантіями на відчуження ділянки, дозволити змінювати цільове призначення землі та проектувати будівництво без дотримання містобудівних умов і обмежень за умови відповідності будівельним нормам.

в) укладення договорів

Загалом, договори, які стосуються процесу будівництва елеваторів (наприклад, оренди земельної ділянки, генерального підряду, договір на виконання геологічних досліджень, проектних робіт, договори поставки обладнання, здійснення монтажу), є типовими для виконання будь-яких

інших проєктних, будівельних робіт, здійснення поставок та надання послуг. З точки зору процесу будівництва елеватора, головною вимогою для таких договорів є чітке врегулювання відповідності результатів технічним вимогам та дотримання строків під час будівництва, визначення умов поставок, актуальне формулювання застережень про форс-мажор із врахуванням особливостей воєнного часу, а також чітке регулювання відповідальності сторін і наслідків для них у випадку невиконання умов договору.

г) оформлення дозвільної документації

Дозвільна документація оформлюється протягом всього періоду в залежності від етапу будівництва та запуску роботи елеватора. В зв'язку з воєнним станом український уряд встановлює низку пільг і послаблень щодо дозвільних процедур або навіть скасовує їх. Перелік таких пільг і послаблень динамічно змінюється разом із тим, як економіка та законодавство України адаптуються до надважких умов воєнного часу. Відповідно, питання щодо порядку (або, взагалі, необхідності) оформлення дозвільної документації, повинно вирішуватися на кожному етапі будівництва й експлуатації елеватора згідно з правилами, чинними на той момент.

д) введення в експлуатацію

Відповідно до законодавства України, будь-який зведений об'єкт будівництва повинен мати документи, що підтверджують введення в експлуатацію та відповідність будівельним нормам і правилам. Введення об'єкта в експлуатацію – це завершальний етап зведення об'єкта, що дозволяє отримати та належним чином зареєструвати право власності, а також надає можливість підключення до інженерних мереж та комунікацій. Готовим до введення в експлуатацію вважається об'єкт, щодо якого закінчені всі роботи (будівельно-монтажні, оздоблювальні, пуско-налагоджувальні), а також оформлена і належним чином погоджена вся виконавча документація. Перелік дозвільної документації та погоджувальних заходів залежить від класу наслідків і категорії складності елеватора як об'єкта будівництва.

е) поточне функціонування елеватора як зернового складу

Не зважаючи на те, що діяльність зі зберігання зерна в Україні не потребує отримання ліцензії, для функціонування елеватора все ж необхідно отримати низку дозволів (наприклад, дозвіл на виконання небезпечних робіт, дозвіл на викиди, дозвіл на роботу з прекурсорами для лабораторії). Крім того, надання послуг зі зберігання зерна передбачає ведення спеціального обліку складських документів, зерна та, відповідно, ведення відповідних реєстрів і пов'язаної з ними звітності.