

Хранение зерна и строительство элеваторов в Украине

Введение

1. Правила хранения зерна в Украине
2. Приобретение элеваторов
3. Строительство элеватора

В

В результате агрессии российской федерации, масштабного уничтожения аграрной инфраструктуры и длительной морской блокады украинских портов, вопрос хранения зерна в Украине стал чрезвычайно актуальным. В первую очередь это связано с необходимостью хранения больших объемов как накопленного зерна прошлого урожая, так и зерна урожая 2022 года. По прогнозам, дефицит мощностей для хранения зерна в Украине к октябрю 2022 может достигнуть 10-15 млн. тонн.

Потребность в восстановлении инфраструктуры зерновых складов и росте спроса на их услуги создают возможности для интенсивного развития этой отрасли. Для эффективного инвестирования в бизнес по хранению зерна и строительства собственных элеваторов важно понимание базовых правовых условий ведения такого бизнеса в Украине.

1. Правила хранения зерна в Украине

Ключевым законом, устанавливающим базовые правила хранения зерна, является Закон Украины «О зерне и рынке зерна в Украине». Кроме того, специальному регулированию подлежат вопросы документооборота, связанного с хранением зерна (выдача и обращение складских документов), учетом зерна (порядок декларирования, ведения реестров складских документов), техническими и разрешительными вопросами и ряд других вопросов, связанных со строительством и функционированием мощностей по хранению зерна.

Зерно подлежит хранению в зерновых складах (например, элеваторах, хлебных базах, хлебоприемных, мукомольных и комбикормовых предприятиях). Однако производители зерна также имеют право хранить производимое ими зерно в собственных или арендованных помещениях, и для этого им не нужно получать специальную разрешительную документацию.

Следует учитывать, что зерновыми складами в Украине считаются не конкретные помещения, в которых хранится зерно (такие помещения называются зернохранилищами), а компании или предприниматели, являющиеся владельцами зернохранилищ и предоставляющие услуги по хранению зерна, выдающие складские документы на зерно и имеющие право на осуществление такой деятельности.

Услуги по хранению зерна включают прием, доработку, хранение и отгрузку зерна.

В Украине деятельность по предоставлению услуг хранения зерна не подлежит лицензированию. Однако владельцы зернохранилищ, которые планируют предоставлять такие услуги с выдачей складских документов, должны быть участниками (временными участниками) Гарантийного фонда выполнения обязательств по складским документам на зерно. Участие зерновых складов в Гарантийном фонде обязательно, а предоставление услуг по хранению зерна с выдачей складских документов на зерно лицами, не являющимися участниками (временными участниками) Гарантийного фонда, запрещено.

Кроме того, работы по хранению и переработке зерна в Украине относятся к работам повышенной опасности. Поэтому для выполнения таких работ (фактически – для полноценного функционирования зернового склада как такового) зерновому складу необходимо получить разрешение на выполнение работ повышенной опасности и эксплуатацию машин, механизмов и оборудования повышенной опасности.

Если зерновой склад имеет лабораторию для проведения анализа качества зерна, такая лаборатория может пройти аккредитацию и получить по ее результатам аттестат, который подтвердит компетентность в осуществлении заявленной деятельности.

Зерно, которое находится на хранении, подлежит декларированию (декларации подаются в порядке, установленном Кабинетом Министров Украины) и контролю качества (при приеме зерна на хранение, зерновой склад обязан провести анализ его качества).

На зерновых складах зерно хранится на основании договора складского хранения зерна, заключенного владельцем зерна с зерновым складом. Такой договор заключается в письменной форме, что подтверждается выдачей владельцу складского документа на принадлежащее ему зерно.

Согласно украинскому законодательству, складскими документами на зерно являются:

- двойное складское свидетельство;
- простое складское свидетельство;
- складская квитанция.

Зерновой склад обязан по первому требованию владельца складского документа вернуть зерно, даже если предусмотренный договором складского хранения срок его хранения еще не истек. Однако, если договором складского хранения зерна не предусмотрен другой порядок, в случае досрочного требования выдачи зерна его владелец возмещает зерновому складу расходы, связанные с досрочной выдачей зерна.

2. Приобретение элеваторов

Приобрести элеватор в Украине можно несколькими способами:

- приобрести компанию-владельца элеватора;
- купить элеватор как имущественный комплекс

Ключевая разница между этими способами состоит в том, что в случае приобретения элеватора как имущественного комплекса новому владельцу необходимо будет пройти процедуры, обязательные для предоставления услуг по хранению зерна (стать участником Гарантийного фонда выполнения обязательств по складским документам на зерно, получить разрешение на выполнение работ повышенной опасности и эксплуатацию/применение машин, механизмов, оборудования повышенной опасности). Приобретая же компанию-владельца элеватора этого делать не нужно.

Кроме того, подготовка к разным способам приобретения и, собственно, процесс приобретения также отличаются. Если при приобретении имущественного комплекса базовой проверке подлежит правовой статус продаваемого имущества, полномочия его продавца, то при приобретении корпоративных прав компании-владельца элеватора необходимо также отдельно исследовать корпоративные вопросы, обязательства и историю целевой компании.

Имущественный комплекс элеватора приобретается по правилам, установленным для купли-продажи недвижимости, действующим в Украине на момент заключения такого договора (нотариальное удостоверение договора купли-продажи, регистрация вещного права собственности на недвижимое имущество). Приобретение компании-владельца элеватора осуществляется с учетом регулирования корпоративных отношений (соблюдение процедуры отчуждения корпоративных прав, ценных бумаг, получения корпоративных согласований, внесения изменений в учредительные документы и государственные реестры).

Специфика становления экономики в Украине после обретения независимости связана с тем, что большинство мощностей для хранения зерна ранее принадлежали государству и были впоследствии приватизированы. Поэтому важно также тщательно изучить историю приватизации элеватора, поскольку несоблюдение процедур приватизации или существование специфических приватизационных обязательств (например, целевого использования элеватора, ограничений отчуждения приватизированного имущества в течение определенного срока) может представлять существенный риск для дальнейшего эффективного использования приобретенного актива.

Процесс приватизации государственных и коммунальных предприятий, обладающих мощностями для хранения зерна, продолжается и сейчас. Соответственно важно учесть положения Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о содействии процессам релокации предприятий в условиях военного положения и экономического восстановления государства», опубликованного 18 августа 2022 года, который открывает новые возможности по приобретению мощностей для хранения зерна.

Этот закон упрощает порядок приватизации, допускает продажу и регистрацию права собственности на приватизируемые активы, даже если они обременены арестами (кроме случаев, когда такие аресты наложены в

рамках уголовных дел). Закон также предусматривает остановку исполнительного производства на 1 год.

Кроме того, покупателю таких активов не нужно будет вновь получать лицензии и разрешения, необходимые для использования приобретенного в процессе приватизации имущества.

Наряду с украинскими компаниями, покупателями такого имущества могут выступать и иностранные инвесторы. Для участия в аукционах по продаже имущества в процессе приватизации они должны удовлетворять критериям и выполнить требования, установленные законодательством Украины о приватизации (например, иметь прозрачную на 100% структуру собственности, не иметь участниками или бенефициарами российскую федерацию или ее резидентов, уплатить регистрационный и гарантийный взносы).

3. Строительство элеватора

С технической точки зрения, базовые этапы строительства элеватора в Украине включают:

- разработку и согласование технического задания;
- разработку технической схемы;
- выполнение проектных работ;
- строительные работы;
- ввод в эксплуатацию.

Правовое обеспечение процесса строительства элеватора, необходимое для осуществления технических этапов, обычно охватывает следующее:

- создание (приобретение) компании-собственника будущего элеватора;
- оформление права собственности или права пользования земельным участком, на котором будет производиться строительство элеватора;
- заключение договоров;
- оформление разрешительной документации;
- ввод в эксплуатацию;
- текущее функционирование элеватора как зернового склада.

а) Создание (приобретение) компании-собственника будущего элеватора

Именно эта компания будет выступать стороной всех договоров и согласительных процедур, связанных со строительством элеватора (например, получение в собственность или использование земельного участка для строительства, строительные работы, получение разрешений на строительство, подключение к коммуникациям). Самая эффективная правовая форма для такой компании в Украине – общество с ограниченной ответственностью. При создании такой компании необходимо тщательно подобрать и отразить в уставе виды деятельности компании, связанные с хранением зерна и предоставлением услуг по его хранению и переработке.

б) Оформление права собственности или права пользования земельным участком, на котором будет производиться

строительство элеватора

В большинстве случаев такие участки относятся к землям коммунальной или государственной собственности, поэтому оформление прав на них может занять длительное время и потребует соблюдения большого количества условий и процедур. Украинское правительство одобрило законопроект об упрощении процедур для получения права на землю и для начала строительства во время реализации проектов, направленных на восстановление экономики. Согласно этому законопроекту во время действия военного положения и в восстановительный период, во время реализации промышленных проектов стоимостью свыше 500 000 евро предлагается:

- сократить сроки приобретения прав на земельный участок – с 18 до 3 месяцев;
- передавать право на земельный участок без аукциона, без документации по землеустройству, и с гарантиями на отчуждение участка;
- разрешить изменять целевое назначение земли и проектировать строительство без соблюдения градостроительных условий и ограничений (условия соответствия строительным нормам).

в) Заключение договоров

В общем, договоры, относящиеся к процессу строительства элеваторов (например, аренды земельного участка, генерального подряда, договор на выполнение геологических исследований, проектных работ, договоры поставки оборудования, осуществление монтажа), являются типичными для выполнения любых других проектных, строительных работ, осуществления поставок и услуг. С точки зрения процесса строительства элеватора, главным требованием для таких договоров является четкое урегулирование соответствия результатов техническим требованиям и соблюдение сроков при строительстве, определение условий поставок, актуальная формулировка оговорок о форс-мажоре с учетом особенностей военного времени, а также четкое регулирование ответственности сторон и последствий для них в случае невыполнения условий договора.

г) Оформление разрешительной документации

Разрешительная документация оформляется в течение всего периода в зависимости от этапа строительства и запуска работы элеватора. В связи с военным положением украинское правительство устанавливает ряд льгот и послаблений по поводу разрешительных процедур или даже отменяет их. Перечень таких льгот и послаблений динамично меняется вместе с тем, как экономика и законодательство Украины адаптируются к тяжелым условиям военного времени. Соответственно, вопрос о порядке (или вообще необходимости) оформления разрешительной документации должен решаться на каждом этапе строительства и эксплуатации элеватора согласно правилам, действующим на тот момент.

д) Ввод в эксплуатацию

Согласно законодательству Украины, любой возведенный объект строительства должен иметь документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию и соответствие строительным нормам и правилам. Ввод

объекта в эксплуатацию – это завершающий этап возведения объекта, позволяющий получить и надлежащим образом зарегистрировать право собственности, а также возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям. Готовым к вводу в эксплуатацию считается объект, относительно которого закончены все работы (строительно-монтажные, отделочные, пусконаладочные), а также оформлена и должным образом согласована вся исполнительная документация. Список разрешительной документации и согласительных мероприятий зависит от класса последствий и категории трудности элеватора как объекта стройки.

е) Текущее функционирование элеватора как зернового склада

Несмотря на то, что деятельность по хранению зерна в Украине не требует получения лицензии, для функционирования элеватора все же необходимо получить ряд разрешений (например, разрешение на выполнение опасных работ, разрешение на выбросы, разрешение на работу с прекурсорами для лаборатории). Кроме того, предоставление услуг по хранению зерна предусматривает ведение специального учета складских документов, зерна и, соответственно, ведение соответствующих реестров и связанной с ними отчетности.