

Открытие рынка земли в Украине

31 марта 2020 года Верховная Рада Украины приняла Закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно оборота земель сельскохозяйственного назначения". Этот Закон вводит рынок земли в Украине с 1 июля 2021 года. С принятием этого Закона владельцам сельскохозяйственной земли предоставлено право на продажу своих участков. Ранее владельцы сельскохозяйственной земли могли передавать земельные участки в аренду.

1. Кто сможет быть собственником земельного участка

2. Кто не сможет быть собственником земельного участка

3. Сколько земли можно будет купить и по какой цене

4. Какие земельные участки запрещено продавать

Кто сможет быть собственником земельного участка

Приобретать право собственности на земли сельскохозяйственного назначения смогут:

- граждане Украины;
- украинские юридические лица, участниками (акционерами) которых являются только граждане Украины;
- территориальные общины;
- государство.

Приобретать доли в уставном капитале, акции, членство в юридических лицах (являющихся собственниками земли сельскохозяйственного назначения) запрещено:

- лицам без гражданства;
- украинским юридическим лицам, участниками или конечными бенефициарными собственниками (контроллерами) которых являются иностранные граждане.

Важно! это ограничение не касается иностранцев, владеющих долями в уставном капитале банков.

Право собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения смогут также приобретать банки, но только в порядке обращения взыскания на них как на предмет залога. Такие земельные участки должны быть отчуждены банками на земельных торгах в течение 2 лет со дня приобретения права собственности.

Важно! допуск иностранных граждан и украинских юридических лиц, учредителями или конечными бенефициарами которых являются иностранцы, к покупке земель сельскохозяйственного назначения в Украине будет возможным только после принятия соответствующего решения на общенациональном референдуме. Сроки такого референдума законодательством еще не установлены.

Кто не сможет быть собственником земельного участка

При любых условиях приобретать права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения запрещено:

- юридическими лицами, участниками (акционерами) или конечными бенефициарами которых являются лица, которые не являются гражданами Украины: на земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, выделенные в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев), и которые расположены ближе 50 километров от государственной границы Украины;
- юридическими лицами, у которых невозможно установить конечного бенефициара;
- юридическими лицами, конечные бенефициары которых зарегистрированы в оффшорных зонах;
- юридическими лицами, участниками (акционерами) или конечными бенефициарами которых являются иностранные государства;
- юридическими лицами, участниками (акционерами) или конечными бенефициарами которых являются граждане государства, признанного Украиной государством-агрессором или государством-оккупантом. На сегодня таким государством является Российская Федерация;
- физическими и юридическими лицами, в отношении которых применены специальные экономические и другие ограничительные меры (санкции);
- юридическими лицами, созданными по законодательству Украины, находящимися под контролем физических и юридических лиц, зарегистрированных в государствах, включенных FATF в список государств, не сотрудничающих в сфере противодействия отмыванию доходов, полученных преступным путем;
- лицами, принадлежащими или принадлежавшими к террористическим организациям.

Сколько земли можно будет купить и по какой цене

Общая площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения в собственности гражданина Украины не может превышать

www.DLF.ua

10 000 га. Такая норма будет действовать с 01 января 2024 года. До этого момента каждый гражданин Украины имеет право владеть одновременно не более 100 га.

Общая площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения в собственности украинского юридического лица (кроме банков) не может превышать 10 000 га. Украинские юридические лица смогут покупать сельскохозяйственную землю лишь с 1 января 2024 года.

Нарушение этих норм является основанием для признания сделки, по которым приобретается право собственности на земельный участок, недействительным, а также для конфискации земельного участка.

Предусмотрено преимущественное право арендатора на покупку земельного участка сельскохозяйственного назначения. Также арендатор имеет возможность передать преимущественное право на приобретение земельного участка другому лицу, при условии, что арендатор письменно уведомит собственника земли об этом.

Право на выкуп соответствующих земельных участков в собственность с рассрочкой платежа до 10 лет имеют:

- граждане Украины, которым принадлежит право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения земельными участками государственной и коммунальной собственности, предназначенными для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- арендаторы земельных участков.

Важно! в случае покупки земельного участка с рассрочкой платежа право собственности переходит к покупателю после уплаты первого платежа.

Цена продажи земель сельскохозяйственного назначения не может быть ниже их нормативной денежной оценки. Эта норма будет действовать до 1 января 2030 года. Расчет за покупку земельных участков будет проходить только в безналичной форме.

Не допускается приобретение права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения по возмездным договорам в случае отсутствия у приобретателя права собственности документов, подтверждающих источники происхождения средств или других активов, за счет которых приобретается такое право.

Какие земельные участки запрещено продавать

www.DLF.ua

Запрещается:

- продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности, расположенных на временно оккупированных территориях;
- отчуждение и изменение целевого назначения земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на временно оккупированных территориях (кроме передачи их в наследство).