**Земельна реформа в Україні**

Верховна Рада України прийняла довгоочікуваний [Закон](https://ips.ligazakon.net/document/T200552?an=1), який має на меті запустити обіг землі сільськогосподарського призначення в Україні. Закон набирає чинності з 01 липня 2021 року (далі – "Закон").

Поряд з цим, значна частина очікувань, пов’язаних із прийняттям Закону не справдилась. Умови земельної реформи, що пропонувались ще восени минулого року в першій редакції проекту [Закону](https://ips.ligazakon.net/document/JI00604A?an=3), та дозволяли залучити середніх і великих агровиробників, в прийнятій редакції звелась до відкладення його запуску між основними гравцями ще на майже три роки.

**Історія реформи, існуючі заборони та обмеження**

Незважаючи на розпочату в 90-х роках земельну реформу із передачі земель державної власності у приватну (розпаювання земель колгоспів та радгоспів між їх членами, індивідуальна приватизація, викуп, ін.), повноцінне право на розпорядження землями сільськогосподарського призначення її власники й досі не отримали.

Починаючи з 2002 року було запроваджено мораторій на відчуження певних видів с/г земель, який із часом зазнав суттєвих змін, спрямованих на недопущення його обходу.

На сьогодні дія мораторію поширюється на відчуження земель наступних видів:

* землі товарного с/г виробництва;
* земельні ділянки, виділені з земельних часток (паїв);
* земельні частки (паї) та
* всі землі с/г призначення державної та комунальної власності,

що складають левову частку всіх сільськогосподарських земель.

Крім цього, є забороненою і зміна цільового призначення згаданих видів земель, що перебувають у приватній власності.

**Які обмеження скасовуються?**

Закон запроваджує поетапне скасування діючої заборони на відчуження земельних ділянок с/г призначення приватної власності із низкою обмежень, що в основному зводяться до обмеження їх набуття певними суб’єктами, а також обмеження концентрації землі до певної площі в "одні руки".

Зокрема, Законом передбачено наступні основні строки запуску обігу права власності на с/г землю:

* в період з 1 липня до 1 січня 2024 року - між громадянами України, державою, територіальними громадами;
* з 1 січня 2024 року – за участі юридичних осіб, створених за законодавством України з певними обмеженнями;
* після схвалення рішення на референдумі – за участі іноземних юридичних осіб та громадян.

В той же час, заборона відчуження земель державної та комунальної власності залишається чинною. Виключеннями будуть землі селянського (фермерського) господарства державної та комунальної власності, які належать громадянам на праві постійного користування, довічного успадкованого володіння. Такі особи матимуть право їх викупити із розстроченням оплати до 10 років.

Умови приватизація земель державної та комунальної власності залишаються незмінними. Крім цього, земельний фонд державної та комунальної власності надалі буде можливо отримати в оренду на земельних торгах.

Важливою зміною є також скасування заборони щодо зміни цільового призначення земель у встановленому порядку, що дозволить задовольнити потреби інших галузей.

**Хто, коли та скільки зможе придбати земельних ділянок с/г призначення**

*В період з 1.07.2021 по 31.12.2023 рр. дозволено обіг земель між громадянами України*

В цей період відчуження с/г земель приватної власності буде дозволено фактично між громадянами України з розрахунку не більше 100 га в "одні руки". Консолідація с/г земель громадянином України в розмірі 10 000 га передбачена лише з 1 січня 2024 року.

Для юридичних осіб діятимуть аналогічні умови чинного мораторію. При цьому, набуття у власність юридичними особами дозволених видів с/г земель (наприклад, землі для садівництва, землі фермерського господарства) буде можливим за умови дотримання вимог до корпоративної структури таких осіб, їх кінцевих бенефіціарних власників, про що йтиметься далі.

*Починаючи з 1 січня 2024 року - запуск ринку для юридичних осіб з певними обмеженнями*

Починаючи з 1 січня 2024 року юридичні особи, створені за законодавством України, матимуть право набувати у власність всі види с/г землі в межах 10 000 га. Обмеження з консолідації також буде враховувати сукупний обсяг землі с/г призначення, яким володіють на праві власності кінцеві бенефіціарні власники такої юридичної особи.

Корпоративна структура юридичних осіб, які набувають землі с/г призначення, має бути прозорою, не містити жодних "проміжних ланок", та включати у своєму складі лише громадян України та/ або державу, та/ або територіальну громаду.

Юридичним особам (незалежно від резидентності) прямо заборонено набувати корпоративні права юридичних осіб-власників сільськогосподарських земель. Ця норма може бути скасована за результатами референдуму, що дозволить більш вдало структурувати агробізнес відповідно до його власних потреб.

**На що можна розраховувати іноземним інвесторам**

Іноземні юридичні та фізичні особи, окрім резидентів держави-агресора чи окупанта, інших держав, що перебувають під санкціями, зможуть придбати у власність землі с/г призначення за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Якщо таке рішення буде прийнято, Закон надає в подальшому майже рівні можливості іноземцям у порівнянні з вітчизняними суб’єктами господарювання.

В такому разі, інвестори зможуть здійснювати свою діяльність через юридичну особу, створену за законодавством України.

Поряд з цим, нагадаємо, що набуття іноземними суб’єктами земельних ділянок в оренду залишається незмінним, - останні мають право орендувати с/г землі на рівних умовах з юридичними особами та громадянами України.

**Що слід врахувати, готуючись до угод із набуття с/г землі**

*Підготовка земельної ділянки до продажу*

Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити всі істотні умови, перелічені в статті 132 Земельного кодексу України, в тому числі, кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь, існуючі обмеження тощо.

Тому, до такого укладення слід провести попередню перевірку реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, а також перевірку реєстрації права власності на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, коректність всіх даних, що містяться в реєстрах та, за потреби, вжити відповідних заходів щодо такої реєстрації/ коригування.

На практиці, на жаль, ми бачимо чимало ситуацій, за яких, крім на сьогодні уже стандартних питань із реєстрацією земельної ділянки чи права власності на неї, також додаються наявні технічні помилки у даних, внесених до Державного земельного кадастру, відсутність таких даних (наприклад, складу угідь, адреси земельної ділянки) тощо, що в подальшому є підставою перенесення укладення угоди до виправлення таких помилок.

*Як діяти, якщо предметом інтересу покупця є земельна частка (пай)*

Поза увагою Закон залишив умови регулювання обігу земельних часток (паїв), окрім як продовжив заборону їх відчуження на користь юридичних осіб до 1 січня 2024 року. Поряд з цим, умови щодо обмеження консолідації, структури власності на землі с/г призначення відносяться саме до земельних ділянок, що очевидно створить чимало дискусій з цього приводу. В цьому питанні ми притримуємось консервативної позиції та розглядаємо визначені в Законі зміни до статті 130 Земельного кодексу України як такі, що в тому числі поширюються і на земельні частки (паї).

Більше того, аналіз чинного законодавства та змін, що запроваджуються, дають підстави дійти висновку, що набуття у власність земельних часток (паїв) за договорами купівлі-продажу буде можливим після їх виділення в натурі (на місцевості).

Доцільність проходження такої процедури до придбання активу також обумовлена існуючими ризиками даної категорії активу з огляду на невизначеність його меж на місцевості, що на практиці створює чималі ризики у фактичній реалізації подальшого виділення паю в натурі (на місцевості).

*Переважне право викупу*

Наразі переважне право викупу земельних ділянок мають їх співвласники та орендарі, окрім певних винятків. Однак, фактично таке право можна буде реалізувати громадянами України, і юридичними особами на рівних умовах лише з 1 січня 2024 року. Додатково, закон передбачає окремий механізм уступки першочергового права викупу у дуже простий спосіб - повідомлення власника.

Остаточні висновки щодо суб’єктів, які матимуть переважне право викупу, процедури його застосування, можна буде зробити після прийняття законопроєкту № 2194, що очікується до розгляду найближчим часом.

Тому, в будь-якому разі до придбання земельної ділянки слід виконати умови щодо забезпечення реалізації переважного права на її придбання згаданими суб’єктами. В іншому випадку новий власник ризикує втратити такий актив в майбутньому.

***Чи впливає зміна власника на чинність діючих договорів оренди або емфітевзису***

Набуваючи земельну ділянку слід також врахувати можливу наявність прав третіх осіб на користування нею. Зміна власника земельної ділянки, виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) із її подальшим продажем не припиняють дію уже укладених договорів оренди, емфітевзису, як і не є підставою для внесення змін до них.

З огляду на зазначене, перед придбанням активу слід уважно перевірити діючі договори щодо користування земельними ділянками, земельними частками (паями) та оцінити подальші перспективи реалізації активу, що набувається.

***Додаткові умови до договорів купівлі-продажу***

До угод з відчуження земельних ділянок будуть встановлені наступні додаткові вимоги:

* Всі оплати повинні проводитись в безготівковій формі;
* Набувач активу має пройти фінансовий моніторинг та підтвердити джерело набуття коштів;
* Ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі із земельних часток (паїв) не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Слід окремо нагадати, що для цілей оподаткування перед укладенням договору купівлі-продажу земельної ділянки між фізичними особами слід також провести її експертну грошову оцінку. Для юридичних осіб така вимога не є обов’язковою.

*Які інші дії слід вжити, готуючись до набуття активу*

Безумовно, тривала історія земельної реформи зумовила чималі порушення в ході правовідносин, що склались з моменту первинного набуття права власності на земельну ділянку, земельну частку (пай) до сьогодні, в тому числі порушення умов діючого мораторію, укладення угод, що обмежують право користування земельною ділянкою, невідповідність фактичних меж земельної ділянки межам, закріпленим у документації із землеустрою тощо.

Тому, перед набуттям прав на земельні ділянки ми рекомендуємо в будь-якому разі проводити їх правову та технічну перевірки ("due diligences"). Також нагадуємо про необхідність отримання агрохімічного паспорту, в т.ч. для перевірки складу та якості ґрунтів.

**Залучення кредитування під заставу земельної ділянки**

Закон на перших етапах створює сприятливі умови для агробізнесу щодо залучення кредитних коштів, з огляду на відсутність заборони банкам звертати стягнення на такий актив. Крім того, до такого звернення не застосовуються умови консолідації (обмеження у площі). Однак, поряд з цим Законом встановлено вимогу про відчуження банками земельних ділянок впродовж наступних 2-х років, що значно знижує привабливість такого майна під заставу, враховуючи обмежене коло суб’єктів, які зможуть його набути, принаймні, впродовж наступних трьох років.

**Відповідальність за порушення умов обігу**

Закон передбачає досить жорсткі заходи до порушників умов обігу земель сільськогосподарського призначення у вигляді конфіскації землі чи визнання угод недійсними.

Конфіскація земельних ділянок (надмірно набутої їх площі) буде проводитись на підставі рішення суду за позовами Держгеокадастру. Власник земельної ділянки, що допустив порушення, матиме право на отримання компенсації вартості земельної ділянки, визначеної за результатами земельних торгів (за вирахуванням витрат на їх проведення).

**Перегляд Закону на відповідність Конституційним Судом України**

Не зважаючи на досить "врізаний" формат змін, який запроваджує Закон, наразі продовжуються дискусії щодо законності змін, що запроваджуються. Зокрема, основні дискусії "точаться" щодо відповідності положенням Конституції України положень Закону, що дозволяють набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іншими суб’єктами, окрім громадянами України.

Наразі відповідні подання народних депутатів щодо перевірки відповідності положень Закону Конституції України знаходяться на розгляді Конституційного Суду України, та остаточна крапка в цьому питанні ще не поставлена.

\*\*\*

Отже, прийняття Закону безумовно є першим кроком у реформуванні ринку с/г землі. Визначена поетапність запуску обігу ринку землі дає всім його учасникам додатковий час для належної підготовки до нього. Поряд з цим, оренда землі не змінює свого статусу в разі зміни власника землі, тому прогнозовано залишиться пріоритетним інструментом на аграрному ринку.