

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

№ 43 / 774



Проект издательства ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

23 ОКТЯБРЯ 2012 ГОДА

ГАЗЕТА УКРАИНСКИХ ЮРИСТОВ

WWW.PRAVO.UA

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Приземленный вопрос

Последние изменения Земельного кодекса не упростят процедуру приобретения иностранными компаниями земельных участков на первичном рынке

Александр БУРТОВОЙ,
Наталья ГАЙДАЙ
Специально для «Юридической практики»

Верховным Советом Украины 2 октября с.г. был принят Закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю» (Закон). Принятые изменения устраняют несоответствие терминологии Земельного кодекса (ЗК) Украины иным нормативно-правовым актам; расширяют круг лиц, имеющих право приобретать земельные участки несельскохозяйственного назначения; уточняют порядок приобретения земельных участков нерезидентами и компаниями с иностранными инвестициями. ➔ с. 16



За украинскую землю иностранцам придется «побороться»

Возникает ли постоянное представительство при осуществлении нерезидентом строительства на Украине ➔ с. 23

Затишье перед съездом



Главный вопрос по итогам учредительных конференций адвокатов регионов: «А состоится ли учредительный съезд?»

Итоги учредительных конференций: какой будет расстановка сил на съезде?

Ирина ГОНЧАР, Алексей НАСАДЮК
«Юридическая практика»

Отшумев на учредительных конференциях (которых во исполнение Закона Украины «Об адвокатуре и адвокатской деятельности» было проведено не 27, а даже 29), в публичных и непубличных дискуссиях и социальных сетях, адвокатура возвращается к непосредственной работе — кто по оказанию правовой помощи, кто активно занимается общественной деятельностью в органах адвокатского самоуправления, кто томится в ожидании учредительного съезда адвокатов Украины. Как бы там ни было, былые страсти поутихли, за исключением небольших, но крайне принципиальных «очагов», которые «воспламенились» еще летом, когда местные квалификационно-дисциплинарные комиссии адвокатов (КДКА) и Высшая квалификационная комиссия адвокатуры при Кабинете Министров Украины (ВККА) по-разному прочли Закон, разойдясь во мнении относительно круга участников учредительных конференций регионов.

Однако от итогов их «тушения» зависит не только частный интерес отдельных лиц, но и жизнеспособность адвокатского самоуправления ➔ с. 7

Тайный заступник

Схема создания искусственной подсудности с помощью договора поручительства, заключенного без ведома должника, получила одобрение Верховного Суда Украины

Эрнест ГРАМАЦКИЙ • Специально для «Юридической практики»



Сколь много нынче говорят о падении общественной морали! Порой кажется, что в жестоких капиталистических джунглях, наполненных алчностью и цинизмом, вовсе не осталось места для бес-

корыстных и самоотверженных поступков. Но нет. Надежда еще не угасла.

Лучик света во мраке эгоизма и безразличия нежданно-негаданно узрели многие несчастные должники, стоящие на пороге неминуемых судебных тяжб. Сложно представить себе их удивление, когда, получив наконец исковое заявление, они убедились, что не одиноки в своем несчастье — в графе «Ответчик 2» значится

еще и поручитель, который мужественно принял на себя полную ответственность за просроченные долги совершенно неизвестного ему лица.

Но если кто-то из должников и впрямь испытал приступ искренней благодарности к незваному соответчику, то с выводами он явно поторопился.

Сбывшиеся грезы

Как банки, так и многие иные компании, которые ввиду специфики своей деятельности являются частыми гостями в судах (как общих, так и хозяйственных) в роли истца по делам о взыскании задолженности, издавна лелеют мечты о том, чтобы все эти многочисленные дела рассматривались в нужном им месте.

К сожалению для них, общее правило подсудности, установленное в статье 109 Гражданского процессуального кодекса (ГПК) Украины ➔ с. 30

ISSN 1563-6755



9 771563 675004 43

мережа судової практики

VSLitigation

РЕКЛАМА



0 800 509 001

єдиний телефонний номер по Україні

Kyiv@vslitigation.com
www.vslitigation.comКиїв
Харків
Львів
Дніпропетровськ
Херсон
Сімферополь
Одеса

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Приземленный вопрос

Последние изменения Земельного кодекса не упростят процедуру приобретения иностранными компаниями земельных участков на первичном рынке



Александр
БУРДОВ



Наталья
ГАЙДА

← с. 1 Дело в терминах

В соответствии с ныне действующей редакцией статьи 82 ЗК Украины юридические лица, имеющие право приобретать земельные участки на Украине, делятся на: юридические лица, учрежденные гражданами или юридическими лицами Украины; иностранные юридические лица; совместные предприятия, учрежденные при участии иностранных юридических и физических лиц. При этом право иностранных юридических лиц ограничено правом приобретения в собственность земельных участков в границах населенного пункта в случае приобретения объектов недвижимого имущества и для сооружения объектов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности на Украине, а также за пределами населенных пунктов в случае приобретения объектов недвижимого имущества. Согласно части 3 статьи 82 Кодекса, совместные предприятия имеют право приобретать земельные участки в случаях, установленных в частях 1 и 2 этой же статьи и в порядке, установленном указанным Кодексом для иностранных юридических лиц.

Используемая в текущей редакции ЗК Украины терминология зачастую не соответствует действующему национальному законодательству, включая Гражданский кодекс (ГК) Украины, Хозяйственный кодекс (ХК) Украины и др.

Например, в ЗК Украины отсутствует четкое определение понятия «иностранное юридическое лицо». Поэтому под иностранными юридическими лицами понимаются и те юридические лица — резиденты Украины, которые подпадают под понятие «иностранного предприятия» в определении части 1 статьи 117 ХК Украины. То есть унитарного или корпоративного предприятия, созданного согласно законодательству Украины, но действующего на основании собственности иностранцев или иностранных юридических лиц, а также действующего предприятия, приобретенного полностью

в собственность таких лиц. Следует отметить, что такое определение «иностранного предприятия» в ХК Украины не является наилучшим.

Кроме того, ЗК Украины оперирует таким понятием, как «совместное предприятие, учрежденное при участии иностранных юридических и физических лиц», что по своей сути является предприятием с иностранной инвестицией.

Вопрос адаптации терминологии Кодекса в отношении юридических лиц назрел уже давно. Согласно новому закону, юридические лица разделены на юридические лица, учрежденные согласно законодательству Украины, и юридические лица, учрежденные согласно законодательству иностранных государств. Нововведениями установлена четкая классификация юридических лиц по национальному признаку — критерию места учреждения и регистрации. Кроме того, термин «совместное предприятие, учрежденное при участии иностранных юридических и физических лиц», заменен понятиями «иностранное предприятие» и «предприятия, в уставном капитале которых есть иностранная инвестиция», включая совместные предприятия и предприятия с иностранными инвестициями.

Согласно новой редакции части 3 статьи 82 ЗК Украины, юридические лица, созданные согласно законодательству иностранных государств, иностранные предприятия, а также предприятия, в уставном капитале которых есть иностранная инвестиция, могут приобретать в собственность земельные участки несельскохозяйственного назначения из земель частной собственности в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 этой же статьи, а из земель государственной и коммунальной собственности — в порядке, определенном статьей 129 ЗК Украины. Таким образом, законодатель определил правовые основания для юридических лиц — нерезидентов Украины, а также предприятий с иностранными инвестициями для приобретения в собственность земельных участков из земель частной собственности.

Так, согласно новой редакции части 1 статьи 82 ЗК Украины, нерезиденты наравне с юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Украины, для ведения их хозяйственной деятельности имеют право приобретать в собственность земельные участки частной собственности на основании гражданско-правовых договоров; в случае внесения земельных участков учредителями/участниками таких юридиче-

ственных и неправительственных организаций на приобретение в собственность земельных участков.

Право на приобретение в собственность земельных участков несельскохозяйственного назначения иностранными юридическими лицами было закреплено в законодательстве Украины и ранее. Ничего нового в этом плане Верховный Совет не сказал. Более важным для системы функционирования рынка земли на Украине является принятый Закон «О внесении изменений в Закон Украины «О банках и банковской деятельности» (относительно создания Земельного банка).



ских лиц в уставный капитал; принятия наследства; возникновения других оснований, предусмотренных законом. В случае приобретения прав собственности на земли сельскохозяйственного назначения эти земельные участки подлежат отчуждению в течение одного года. В соответствии с изменениями, внесенными в часть 2 статьи 82 ЗК Украины, упомянутые выше юридические лица также имеют право приобретать в собственность земельные участки в границах населенного пункта в случае приобретения недвижимого имущества или для сооружения объектов, связанных с хозяйственной деятельностью, а также вне границ населенного пункта в случае приобретения объектов недвижимого имущества.

Законом изменена и терминология статьи 129 ЗК Украины. Она устанавливает особенности продажи земельных участков государственной или коммунальной собственности юридическим лицам, созданным согласно законодательству иностранных государств, иностранным предприятиям, предприятиям, в уставном капитале которых есть иностранная инвестиция, иностранным государствам, международным правительственным и неправительственным организациям. Кроме того, перечень субъектов, имеющих право приобретения земельных участков, дополнен международными правитель-

ственными и неправительственными организациями.

Следует отметить, что не изменился подход к регулированию приобретения земельных участков предприятиями с иностранными инвестициями, которые, по сути, приравнены по статусу к юридическим лицам, созданным в соответствии с законодательством иностранных государств, а также к праву приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения. Согласно новой редакции части 5 статьи 22 ЗК Украины, земли сельскохозяйственного назначения не могут передаваться в собственность физическим и юридическим лицам — нерезидентам Украины, а также государствам и международным организациям. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, приобретенные в наследство указанными юридическими лицами, подлежат отчуждению в течение одного года со дня приобретения права собственности на такой участок. Аналогичные требования установлены в части 4 статьи 81 ЗК Украины и к иностранцам — физическим лицам.

Изменения коснулись и статей 140 и 143 ЗК Украины, в которых указан более широкий перечень лиц, для которых неотчуждение земельных участков сельскохозяйственного назначения в установленном законом срок является основанием для прекращения (в том числе →

МНЕНИЕ

Новшество не будет

Александр КРОТЕНКО,
юрист МЮФ Integrates

Принятие очередного «революционного» Закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю» скорее всего никак не отразится на существующих вопросах регулирования земельных правоотношений. Внесенные изменения носят хаотичный характер, и единственный результат работы Верховного Совета Украины — официальное закрепление права межправитель-

ственных и неправительственных организаций на приобретение в собственность земельных участков.

Право на приобретение в собственность земельных участков несельскохозяйственного назначения иностранными юридическими лицами было закреплено в законодательстве Украины и ранее. Ничего нового в этом плане Верховный Совет не сказал. Более важным для системы функционирования рынка земли на Украине является принятый Закон «О внесении изменений в Закон Украины «О банках и банковской деятельности» (относительно создания Земельного банка).


РЕКЛАМА

**The definite legal guide
for foreign businessmen in Ukraine!**

*The biggest deals, cases, legislative
news, analytical materials,
reports and comments of
recognized experts*

**SUBSCRIBE AT ANY
POST OFFICE**

**SUBSCRIPTION CODE
02177**

 A Yuridicheskaya Praktika Publication

**TEL.: +380 (44) 495 2727 | E-MAIL: editor@ujbl.info
FAX: +380 (44) 495 2777 | WEB: www.ujbl.info**

The
**UKRAINIAN
JOURNAL**
of
**BUSINESS
LAW**

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Приземленный вопрос

Внесенные в законодательство изменения устранили терминологическую путаницу в Земельном кодексе Украины



← и принудительного) прав на земельный участок.

Непростое согласование

Отдельно хотелось бы остановиться на порядке приобретения земельных участков из земель государственной и коммунальной собственности. Вопреки распространенному мнению об окончательном решении вопроса о снятии запрета для юридических лиц — нерезидентов, фактически существовавшего из-за терминологических и иных

противоречий между нормами ЗК Украины, процедура приобретения земельных участков государственной и коммунальной собственности не стала прозрачной. Согласно части 1 статьи 134 ЗК Украины, земельные участки государственной или коммунальной собственности или права на них (аренда, суперфиций, эмфитевзис), в том числе с размещенными на них объектами недвижимого имущества государственной или коммунальной собственности, подлежат продаже отдельными лотами на конкурентных основаниях (земельных торгах), кроме случаев, установленных частью 2 этой же статьи. Например, не подлежат продаже на конкурентных основаниях (земельных торгах) земельные участки государственной или коммунальной собственности в случае размещения на них объектов недвижимого имущества, которые находятся в собственности физических или юридических лиц, размещения иностранных дипломатических представительств и консульских учреждений, представительств международных организаций в соответствии с международными договорами Украины.

В этом контексте следует обратить внимание еще на один законодательный акт, который вступил в силу 19 августа с.г. — Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно порядка проведения земельных торгов в форме аукциона» (Закон об аукционах).

Указанный закон вносит изменения в статьи 135—139 ЗК Украины. Так, согласно части 1 статьи 135 ЗК Украины, установлено, что земельные торги проводятся в форме аукциона, по результатам которого заключается договор купли-продажи с победителем земельных торгов, предложившим наивысшую цену за земельный участок государственной или коммунальной собственности, зафиксирован-

ную в ходе проведения земельных торгов. Закон об аукционах определяет процедуру и правила организации и проведения земельных торгов, устанавливает порядок оформления их результатов.

Согласно пункту 3 части 3 новой редакции статьи 135 ЗК Украины, участником земельных торгов является физическое или юридическое лицо, которое подало исполнителю земельных торгов перечень документов, установленный статьей 137 этого же Кодекса, уплатило регистрационный и гарантийный взносы, зарегистрировано в книге регистрации участников земельных торгов и в соответствии с законом может приобрести право собственности или пользования земельным участком, который выставляется на земельные торги.

При этом особенность продажи земли юридическим лицам, зарегистрированным согласно законодательству иностранных государств, заключается в том, что эта продажа состоит из двух этапов: такое юридическое лицо должно стать победителем аукциона (в случае необходимости его проведения), а затем получить согласование Верховного Совета Украины или Кабинета Министров Украины. Также необходимым условием является регистрация этим юридическим лицом постоянного представительства с правом ведения хозяйственной деятельности на территории Украины (часть 3 статьи 129 ЗК Украины). Необходимо отметить, что ЗК Украины не устанавливает ни сроки, ни более детальный алгоритм действий для юридических лиц, созданных по законодательству иностранных государств. Как и ранее, процедура получения такого согласования остается практически неурегулированной. В случае приобретения юридическими лицами — нерезидентами Украины зе-

мельных участков под застройку применяется такая же процедура.

Частью 29 статьи 137 ЗК Украины установлено, что в случае признания победителем торгов лиц, указанных в статье 129 этого же Кодекса, договор купли-продажи земельного участка заключается после получения согласования Верховного Совета Украины или Кабинета Министров Украины о продаже земельных участков этим лицам. В случае если подобное согласование не получено, торги по этим лотам считаются не произошедшими.

В целом Закон можно характеризовать с положительной стороны, поскольку его положениями устраняется целый ряд терминологических ошибок действующего ЗК Украины, юридические лица, созданные согласно праву иностранных государств, становятся полноценными субъектами земельных отношений на Украине, уточняются случаи, порядок и основания приобретения прав собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения, вносятся иные положительные изменения в регулировании статуса нерезидентов в земельных правоотношениях.

Тем не менее, отсутствие четкого регулирования процедуры согласования приобретения земельных участков с Кабинетом Министров Украины и Верховным Советом Украины вряд ли позволит рассматривать внесенные изменения как революционные и позволяющие существенно повысить интерес иностранных инвесторов к первичному земельному рынку Украины.

БУРТОВОЙ Александр — партнер ЮФ «Антика», г. Киев,
ГАЙДАЙ Наталия — юрист ЮФ «Антика», г. Киев

КОММЕНТАРИИ

Привлечь интерес



Олеся ЛОМЕНКО, юрист ЮФ Constructive Lawyers

Законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права

собственности на землю» существенно расширяет круг лиц, которые могут покупать землю несельскохозяйственного назначения.

Так, предприятия, созданные согласно иностранному законодательству, предприятия, имеющие в уставном капитале иностранные инвестиции (совместные предприятия, предприятия с иностранными инвестициями), а также международные правительственные и неправительственные организации сегодня могут стать собственниками украинской земли несельскохозяйственного назначения, но только в случаях приобретения или постройки объектов недвижимого имущества, связанных с хозяйственной деятельностью иностранного предприятия, в пределах населенного пункта или приобретения объекта недвижимого имущества за пределами населенного пункта.

Такая расстановка позиций явно создана с целью повышения интереса к национальному рынку земли, вопрос только, чей интерес Украине действительно нужен. С одной стороны, иностранные предприятия, которые будут инвестировать деньги, например, в строительство, могут иметь право покупать землю для

защиты своих интересов и капиталовложений. С другой стороны, наполняя государственный бюджет подобным образом, наше государство предоставляет иностранным юридическим лицам право экспансировать украинскую землю.

Развернутое определение



Николай СТРУЦ, младший партнер АК IMG Partners

Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю» конкретизирует и четко разделяет юридических лиц — резидентов и нерезидентов Украины. Закон четко определяет круг лиц, которые ограничены в праве приобретения в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также дает определение иностранных юридических лиц, указав их конкретный перечень. При этом наличие в этом списке иностранных государств остается неизменным.

В целом предложенные изменения не меняют порядок получения в собственность иностранными инвесторами земель как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного назначения и не расширяют полномочий на получение этих земель в пользование. Следовательно, повлиять на инвестиционный климат Украины в этом направлении они не смогут.

По моему мнению, законодательством Украины определены достаточно выгод-

ные условия для получения иностранными инвесторами земель и в аренду, и в собственность. Другое дело, что уровень коррупции, царящий в органах, ответственных за его исполнение, значительно снижает привлекательность агросектора Украины для иностранных инвесторов. В случае же расширения их полномочий существует реальная вероятность тотальной скупки земель, особенно сельскохозяйственного назначения.

Против международных обязательств



Леонид ГОРШЕНИН, юрист АК «Коннов и Созановский»

Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю», среди прочего, устанавливает, что юридические лица с иностранным капиталом, учрежденные на Украине или за рубежом, в целом могут приобретать в собственность земельные участки исключительно сельскохозяйственного назначения. При покупке указанными лицами государственных или коммунальных земель применяется специальная процедура с получением согласования от Верховного Совета Украины или Кабинета Министров Украины. Таким образом, внося ясность в права указанных лиц на приобретение земли на Украине, законодатель сохранил прежний, крайне усложненный порядок такого приобретения, требующий участия высших органов государства для

каждой сделки с государственной или коммунальной землей. Подобная практика не соответствует международным обязательствам Украины о предоставлении иностранным инвесторам национального режима инвестирования согласно действующим двусторонним международным соглашениям.

Законный плюс



Виктория ДЕМИДЕНКО, юрист ЮФ «Астерс»

К позитивным последствиям принятия указанного закона можно отнести то, что земли сельскохозяйственного назначения смогут приобретать предприятия, участниками которых являются исключительно иностранные лица, а также международные правительственные и неправительственные организации.

Следует напомнить, что действующее законодательство фактически не предусматривает возможности приобретения права собственности указанными субъектами, при этом в отношении совместных предприятий и иностранных юридических лиц подобного пробела в правовом регулировании нет. Относительно международных организаций ГК Украины предусматривает, что они могут быть субъектами права собственности на землю в случаях, установленных законодательством. Тем не менее на сегодняшний день земельное законодательство не предусматривает ни таких случаев, ни соответствующей процедуры.