

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ УКРАИНЫ 2012 ГОДА

В статье, авторами которой выступают Александр Буртовой, партнер, и Наталия Гайдай, юрист юридической фирмы «Антика», пойдет речь об изменениях в законодательстве Украины в сфере строительства, земли, недвижимости, которые имели место в 2012 году.

Александр Буртовой, Наталия Гайдай



Александр Буртовой,
партнер юридической фирмы «Антика»

Несмотря на то, что 2012 год был ознаменован высокой активностью в сфере законодательной деятельности, закон о рынке земель так и не был принят. Его рассмотрение было отложено в связи с проведением выборов в Верховную Раду Украины.

20 декабря вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины» от 20 ноября 2012 года. В соответствии с положениями Закона, до 1 января 2016 года запрещается внесение права на земельную долю (пай) в уставные капиталы хозяйственных обществ до вступления в силу закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. На аналогичный срок запрещается: купля-продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности, кроме изъятия (выкупа) их для общественных нужд; купля-продажа или иным способом отчуждение земельных участков и изменение целевого назначения (использования) земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства, а

также земельных долей (паев), кроме передачи их в наследство, обмена земельного участка на другой земельный участок, согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд.

17 мая 2012 года был принят Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно благоустройства населенных пунктов», который вступил в силу 13 сентября 2012 года. Законом определены полномочия сельских, поселковых и местных советов в сфере благоустройства населенных пунктов, а также на уровне закона урегулирован вопрос получения разрешения на нарушение объектов благоустройства. Такое разрешение выдается в течение десяти рабочих дней со дня подачи заявления о выдаче такого разрешения.

11 июля 2012 года принято Постановление Кабинета Министров Украины «О внесении изменений в Порядок выполнения подготовительных работ и Порядок выполнения строительных работ» №653, вступившее в силу 25 июля 2012 года. В соответствии с данным постановлением в форму декларации о начале выполнения строительных работ были внесены изменения, в силу которых количество информации, которая указывается в декларации, было значительно сокращено.

19 августа 2012 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно порядка проведения земельных торгов в форме аукциона», принятый 5 июля 2012 года (далее — «Закон об аукционах»). Законом об аукционах были изложены в новой редакции ст. ст. 135-139 ЗК Украины. Согласно ч. 1 ст. 135 ЗК Украины установлено, что земельные торги проводятся в форме аукциона, по результатам которого заключается договор купли-продажи с победителем земельных торгов, который предложил наивысшую цену за земельный участок государственной или коммунальной собственности, зафиксированную в ходе проведения земельных торгов. Закон об аукционах определяет процедуру и правила организации и проведения земельных торгов, устанавливает порядок оформления их результатов. Согласно п. 3 ч. 3 ст. 135 ЗК Украины, участником



Наталья Гайдай,
юрист юридической фирмы «Антика»

земельных торгов является физическое или юридическое лицо, которое подало исполнителю земельных торгов документы, указанные в ч. 7 ст. 137 ЗК Украины, уплатило регистрационный и гарантийный взносы, зарегистрировано в книге регистрации участников земельных торгов и в соответствии с законом может приобретать 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 такая продажа состоит из двух этапов: такое юридическое лицо должно стать победителем аукциона (в случае необходимости его проведения), а затем получить согласование Верховной Рады Украины или Кабинета Министров Украины. Также необходимым условием является регистрация таким юридическим лицом постоянного представительства с правом ведения хозяйственной деятельности на территории Украины (ч. 3 ст. 129 ЗК Украины). При этом 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 земельных участков под застройку применяется процедура торгов, потом – согласования, как описано выше. Ч. 29 ст. 137 ЗК Украины установлено, что в случае признания победителем торгов лиц, указанных в ст. 129 ЗК Украины, договор купли-продажи земельного участка заключается после получения согласования Верховной Рады Украины или Кабинета Министров Украины о продаже земельных участков этим лицам. В случае отказа Верховной Рады Украины в согласовании торги по

таким лотам считаются такими, что не произошли. При этом следует отметить, что процедура согласования, как отмечалось выше, остается совершенно неурегулированной.

2 октября 2012 года Верховная Рада Украины приняла целый ряд законов, направленных на изменение законодательства в сфере земельных отношений, рынка застройки и недропользования, а именно: Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно выполнения договоров о распределении продукции»; Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения»; Закон Украины «О внесении изменений в Законы Украины «Об архитектурной деятельности» и «О лицензировании определенных видов хозяйственной деятельности»; Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины о приобретении права собственности на землю».

В части изменений в сфере недропользования следует отметить, что принятым **Законом Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно выполнения соглашений о разделе продукции»** (вступил в силу 7 ноября 2012 года) определяются условия передачи геологической и иной информации, полученной инвестором при выполнении соглашения о разделе продукции, подрядным организациям инвестора и его аффилированным лицам; устранены противоречия по реализации положений о возвращении частей участка недр (месторождений полезных ископаемых), которые признаны неперспективными во время проведения работ по соглашениям о разделе продукции; упрощена процедура предоставления специальных разрешений на недропользование. Отметим, что согласно изменениям в ст. 16 Кодекса Украины о недрах, специальное разрешение на пользование недрами на условиях соглашений о разделе продукции предоставляется без согласования с соответствующими советами вопроса о предоставлении земельного участка для соответствующих нужд. Также отметим, что изменениями в подпункте «б» пункта 15 «Переходных положений» Земельного кодекса Украины предоставлено право изменения целевого назначения сельскохозяйственных земельных участков с целью их предоставления инвесторам-участникам соглашений о разделе продукции для осуществления деятельности по таким договорам.

В части усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения следует отметить, что принятым **Законом**

Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения» (вступил в силу 07.12.2012 года) внесены изменения в Земельный кодекс Украины, Закон Украины «О землеустройстве», Закон Украины «О Государственном земельном кадастре». Обращаем внимание, что, согласно изменениям в ст. 186-1 Земельного кодекса Украины, ликвидированы комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству, и изменены полномочия органов исполнительной власти, в сферу компетенции которых входит согласование проектов землеустройства при отведении земельных участков. Например, смена целевого назначения земельных участков, пребывающих в частной собственности, будет происходить по инициативе их владельцев, и при этом не будет требоваться получение решения от органов исполнительной власти или местного самоуправления о предоставлении разрешения на разработку проекта землеустройства. Кроме того, Закон вносит изменения в Закон Украины «О землеустройстве» относительно сроков согласования проекта землеустройства с органами исполнительной власти. Таким образом, органы исполнительной власти или местного самоуправления в месячный срок с момента получения проекта землеустройства будут обязаны принимать решение об отводе земельного участка и смене его целевого назначения. Помимо указанного выше, Законом был внесен и ряд других незначительных изменений в данной сфере.

Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю» (4 декабря 2012 года Президент Украины представил свои предложения к Закону) разделяет юридические лица на юридические лица, учрежденные согласно законодательству Украины, и юридические лица, учрежденные согласно законодательству иному, чем законодательство Украины. Вследствие этого Закон предоставит возможность инвесторам приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения, поскольку определение юридических лиц, созданных согласно законодательству иному, чем законодательство Украины, отныне не будет вступать в конфликт с ч. 1 ст. 117 Хозяйственного кодекса Украины (иностранное предприятие определяется как предприятие, созданное согласно законодательству Украины, которое действует на основании собственности иностранцев или иностранных юридических лиц).

Кроме того, совместные предприятия, которые ранее получали право собственности на земельные

участки в порядке, установленном для иностранных юридических лиц, отныне смогут приобретать землю как юридические лица, созданные согласно законодательству Украины. Однако законопроектом предлагается внести изменения в части терминологии в редакции статей ЗК Украины, действующих на момент подготовки законопроекта. Таким образом, в текст законопроекта целесообразно добавить положение о необходимости приведения ЗК Украины и ряда нормативно-правовых актов в соответствие с законопроектом после его принятия.

Неизменным остался запрет на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения иностранцам и иностранным юридическим лицам, который нашел свое отображение в новой редакции ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса, предусматривающей, что земельные участки сельскохозяйственного назначения не могут приобретаться в собственность иностранцами, лицами без гражданства, иностранными предприятиями, предприятиями, в уставном капитале которых присутствует иностранная инвестиция (совместными предприятиями, предприятиями с иностранными инвестициями), юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством иностранных государств, иностранными государствами, международными правительственными и неправительственными организациями (кроме приобретения таких земельных участков в порядке наследования). Такие приобретенные по наследству земельные участки сельскохозяйственного назначения подлежат отчуждению в течение одного года со дня приобретения права собственности на такой участок.

С 10 октября 2012 года вступил в силу **Закон Украины «О внесении изменений в статью 16 Закона Украины «О государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имущество и их обременений»**. Согласно действующим нормам, вступает в силу упрощенный порядок регистрации прав в случае возникновения, перехода или прекращения права собственности на жилой дом, здание или сооружение с одновременным возникновением, переходом или прекращением прав на земельный участок, на котором они расположены. Для регистрации права собственности отныне подается одно общее заявление о государственной регистрации прав и их обременений на такие объекты. При этом одно заявление подается только в случае, если права на жилой дом, здание, сооружение и земельный участок, на котором они расположены, регистрируются в отношении одного лица.

19 октября 2012 года вступило в силу **постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Устава публичного акционерного общества «Государственный земельный банк»**», которым был утвержден

устав ПАО «Государственный земельный банк» (далее – «Банк»). При этом, постановление Кабинета Министров Украины «О создании Государственного земельного банка» от 2 июля 2012 года №609 вступило в силу 13 июля 2012 года.

Согласно уставу, целью Банка является создание благоприятных условий для развития экономики и сельского хозяйства, функционирования рынка земель, поддержки отечественного сельскохозяйственного товаропроизводителя, преимущественно малого и среднего фермерского хозяйства, укрепление и реализация производственного и торгового потенциала сельского хозяйства, развитие сельскохозяйственного производства, а также получение прибыли от осуществления банковских операций и другой деятельности в соответствии с законодательством.

Основным видом деятельности Банка является предоставление банковских и других финансовых услуг (кроме услуг в сфере страхования).

В соответствии с изменениями в Закон Украины «О банках и банковской деятельности», уставный капитал Банка может быть сформирован как за счет денежных взносов, так и взносов в виде земельных участков (включая земли сельскохозяйственного назначения), на общую сумму 120 миллионов гривен.

Государственный земельный банк вправе осуществлять операции с земельными участками и имущественными правами на земельные участки в соответствии с законодательством Украины в сфере земельных отношений и своим уставом.

Напомним, что создание Государственного земельного банка является частью общей земельной реформы, в которую входит размежевание земель коммунальной и государственной собственности, изменение полномочий коммунальных и государственных органов относительно распоряжения землями (включая сельскохозяйственные) и т.д.

25 октября 2012 года был опубликован **Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно размежевания земель государственной и коммунальной собственности»** от 6 сентября 2012 года. С момента вступления его в силу, а именно с 1 января 2013 года, в соответствии с положениями Закона, земли государственной и коммунальной собственности будут размежеваны следующим образом.

Землями коммунальной собственности территориальных общин будут считаться земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества коммунальной собственности соответствующей территориальной общины независимо от того, где они находятся, а также которые находятся в постоянном пользовании органов местного самоуправления, коммунальных предприя-

тий, учреждений, организаций. Также к землям коммунальной собственности Закон причисляет все другие земли, расположенные в пределах соответствующих населенных пунктов, кроме земельных участков частной и государственной собственности.

К государственной собственности Законом причисляются земли, расположенные в границах населенных пунктов, на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества государственной собственности независимо от того, где они находятся; земельные участки государственных предприятий, учреждений, организаций, Национальной академии наук Украины, отраслевых академий наук. Также к государственной собственности относятся земли обороны, земельные участки, используемые Черноморским флотом Российской Федерации на территории Украины на основании международных договоров, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины, земли зон отчуждения и безусловного (обязательного) отселения, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие Чернобыльской катастрофы. Государственными землями также считаются все остальные земли, расположенные за пределами населенных пунктов, кроме тех, которые находятся в частной или коммунальной собственности.

Согласно Закону, изменение целевого назначения особо ценных земель будет допускаться только для четко предусмотренных целей, например, размещения объектов общегосударственного значения, дорог, объектов, связанных с добычей полезных ископаемых и т.д.

Кроме того, Закон вносит изменения в положения ст. 86 Земельного кодекса, в соответствии с которыми расширяется круг субъектов права общей собственности на земельный участок. Помимо граждан и юридических лиц такими субъектами смогут также выступать государство и территориальные общины.

Согласно новой редакции ст. 117 Земельного кодекса, предусмотрена четкая процедура передачи земельных участков государственной собственности в коммунальную собственность или наоборот. С момента вступления Закона в силу передача земельных участков будет осуществляться по решению соответствующих органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, осуществляющих распоряжение землями государственной или коммунальной собственности в соответствии с полномочиями, определенными Земельным кодексом. На основании решения о передаче земельного участка в государственную или коммунальную собственность составляется акт приема-передачи. Решение органов исполнительной власти или органов местного самоуправления о передаче земельного участка в государственную или ком-

мунальную собственность вместе с актом приема-передачи такого земельного участка является основанием для государственной регистрации права собственности государства или территориальной общины на нее.

Новая редакция ст. 122 Земельного кодекса также предусматривает изменение полномочий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления относительно передачи земельных участков в собственность или в пользование. На сегодняшний момент районные государственные администрации уполномочены передавать сельскохозяйственные земельные участки из государственной собственности в частную собственность или пользование. Однако с момента вступления Закона в силу полномочие передавать сельскохозяйственные участки из государственной собственности будет принадлежать исключительно Государственному агентству земельных ресурсов Украины. При этом Кабинет Министров Украины будет являться единственным государственным органом, уполномоченным передавать земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной собственности в уставный капитал учреждаемого Государственного земельного банка, принадлежащего государству и не подлежащего приватизации.

Также Закон внес изменения в ст. 50 Закона Украины «О землеустройстве», в соответствии с которыми проект отвода земельного участка будет разрабатываться в случае формирования нового земельного участка (кроме разделения или объединения) или изменения целевого назначения земельного участка. Напомним, что действующая редакция указанной статьи предусматривает составление проектов землеустройства по отводу земельных участков в случае предоставления, передачи, изъятия (выкупа), отчуждения земельных участков.

Право собственности на земельные участки государственной и коммунальной собственности реализуется после государственной регистрации права собственности на соответствующий земельный участок.

4 декабря 2012 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты относительно дерегуляции хозяйственной деятельности по проведению работ по землеустройству и землеоценочных работ» от 2 октября 2012 года.

Принятым законодательным актом вносятся изменения в Земельный кодекс Украины, а также Законы Украины «О топографо-геодезической и картографической деятельности», «О лицензировании определенных видов хозяйственной деятельности», «О землеустройстве», «Об оценке земель», «О порядке выделения в натуре (на местности) земельных участков

собственникам земельных долей (паев)», «О государственном земельном кадастре».

С момента вступления Закона в силу будет отменено лицензирование хозяйственной деятельности в сфере проведения работ по землеустройству и землеоценочных работ, на замену которому будет введена сертификация исполнителей, выполняющих такие работы.

В соответствии с Законом, Государственное агентство по земельным ресурсам будет осуществлять сертификацию инженеров-землеустроителей и инженеров-геодезистов, учредит квалификационную комиссию, а также будет вести соответствующие государственные реестры.

Государственные реестры будут содержать основные необходимые данные по сертифицированным инженерам-геодезистам и инженерам-землеустроителям. Доступ к базам данных будет предоставляться физическим и юридическим лицам на бесплатном основании.

Законом предусматривается, что соответствие документации по землеустройству положениям нормативно-технических документов, государственных стандартов, норм и правил в сфере землеустройства будет удостоверяться подписью и печатью сертифицированного инженера (или электронной подписью в соответствующих случаях). За нарушение законодательства Украины в сфере топографо-геодезической и картографической деятельности сертификаты специалистов будут аннулироваться по решению квалификационной комиссии.

Разработчиками документации по землеустройству будут выступать юридические и физические лица. При этом Законом установлено, что юридические лица будут обязаны иметь в штате не менее двух сертифицированных инженеров-землеустроителей.

Среди прочего, Закон предусматривает, что все субъекты хозяйствования, которые получили лицензии на проведение работ по землеустройству до вступления этого Закона в силу и имеют в своем штате инженера-землеустроителя, который включен в соответствующий государственный реестр, до 1 января 2015 года все еще будут считаться разработчиками документации по землеустройству. Это должно позволить обеспечить безболезненный переход на новую систему сертификации для субъектов хозяйствования. Отметим, что 1 января 2013 года вступил в силу Закон Украины «О Государственном земельном кадастре», в силу действия которого начал работать указанный кадастр. Кроме того, с 1 января 2013 года регистрацию вещных прав на недвижимое имущество осуществляет не Бюро технической инвентаризации, а Государственная регистрационная служба Украины и ее структурные подразделения.



ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

ТРАДИЦИИ В ПРАВЕ

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ПРАВО
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ И АРБИТРАЖ
УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА БИЗНЕСА
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ
НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ
ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО И M&A
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ул. Крещатик, 12, 2-й этаж, г. Киев, 01001, Украина
т./ф.: +38 044 390 09 20/21
office@antikalaw.com.ua
www.antikalaw.com.ua