

*Круглий стіл УАК*

*«Інвестиції та кредитування в агробізнесі: особливості і перспективи»*

*08 лютого 2018 р., м.Київ*



# **Земля сітьгосппризначення як об'єкт застави: перспективи кредитування**

*Олександр Поліводський,  
адвокат, Sofiya Law Firm*



# Законодавство щодо розпорядження правом оренди:

---

- Конституція України;
- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Закон України «Про оренду землі»;
- Законодавство про охорону землі, екологічне законодавство та ін.

# Особливості правового режиму с/г земель:

---

- Обов'язок використовувати за призначенням;
- Зміна цільового призначення не допускається\*;
- Вимоги до суб'єкта права власності:
  - Сільгосппідприємства або громадяни (ФГ);
  - Заборона для іноземців (фізичних та юридичних осіб);
- Банк не може бути власником;
- Наявність мораторію.

# МОРАТОРІЙ:

- Продовжено до 01.01.2019 р.;
- Має бути закон про ринок земель;
- Виключення:
  - Землі ОСГ отримані по безоплатній приватизації;
  - Землі фермерського господарства;
  - Землі не сільськогосподарського призначення;
- «Відчуження» заборонене, але:
  - Чи є відчуженням застава?
  - Чи є відчуженням примусове стягнення?
  - Чи є відчуженням відмова від права?

# Складові кредитування (власність):

	с/г землі
Можливість відчуження (продажу)	НІ
Юридична можливість укладання договору іпотеки (застави)	?
Примусовий продаж новому власнику у випадку несплати	?
Юридична можливість набуття у власність (формування попиту)	Коло суб'єктів обмежене

# Форми розпорядження правом оренди:

---

- Внесення до статутного фонду;
- Продаж права оренди;
- Застава права оренди;
- Хто може розпоряджатися:
  - Власник (продаж права);
  - Орендар.

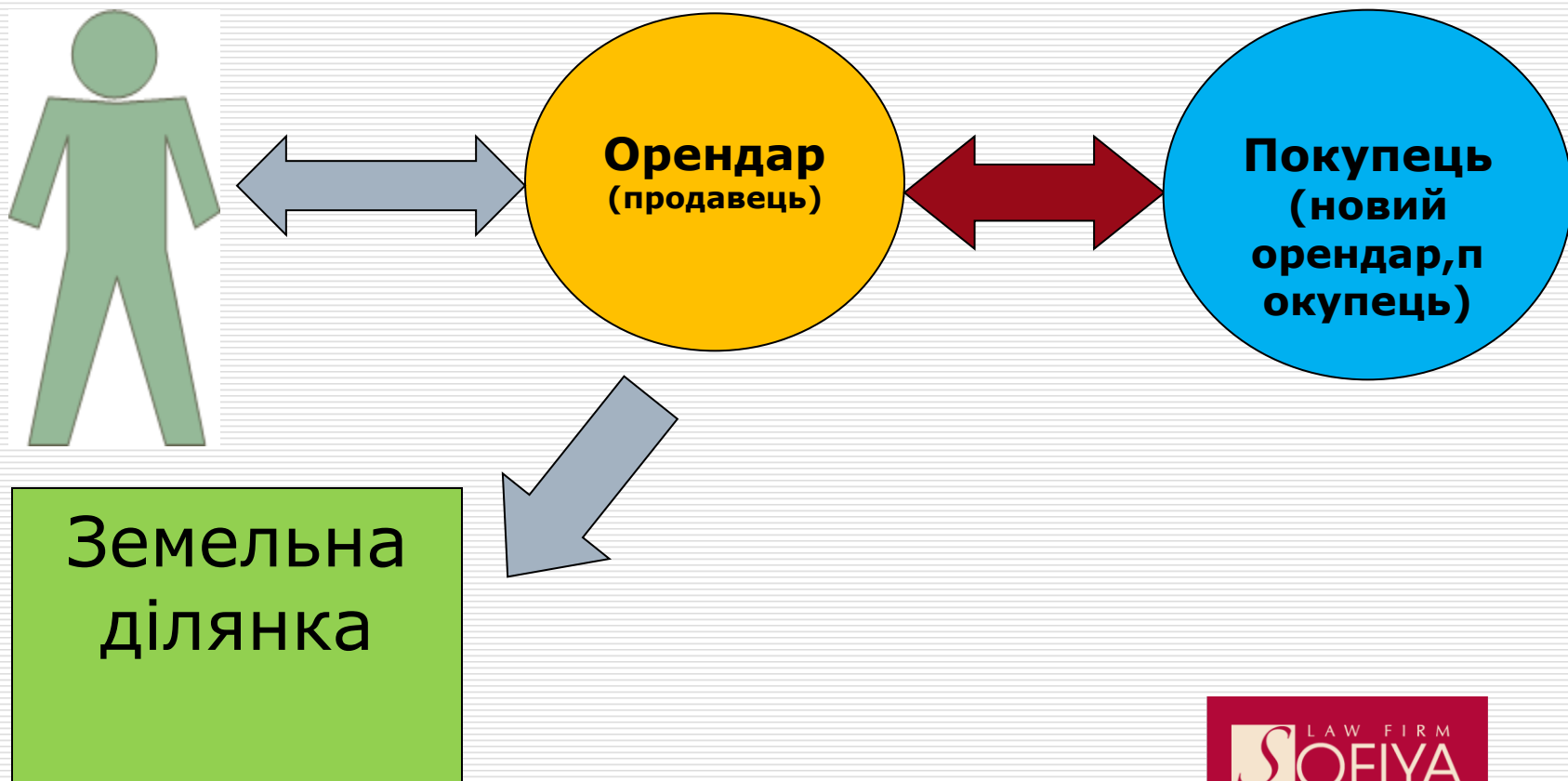
Також: надання у суборе

# Продаж права оренди за законодавством України:

---

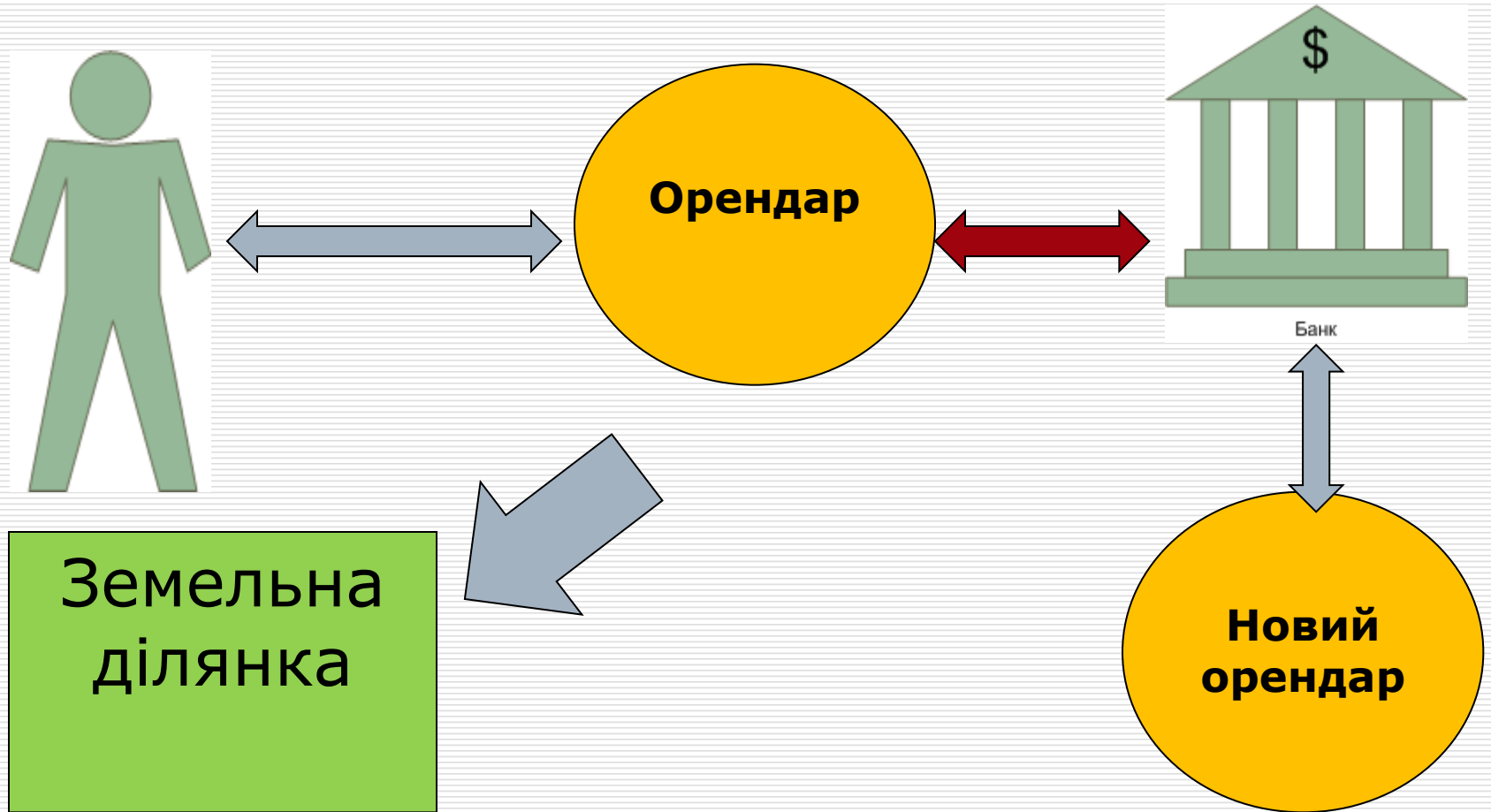
- Порядок надання земельних ділянок в оренду (ст.ст. 124, 134-137 ЗК України);
- Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки (ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»);
- Купівля-продаж майнових прав (ЦК України).

# Продаж права оренди:





# Застава права оренди:



# Застава права оренди:

---

- Оцінка права;
- На строк оренди?
- Згода власника?
- Заміна сторін у зобов'язаннях чи укладення нового договору?
- Порядок реєстрації таких прав?
- Обов'язки користувача?

# Складові кредитування (оренда):

	<b>Оренда</b>
Можливість відчуження (продажу)	Так
Юридична можливість застави права оренди	Так
Примусовий продаж новому власнику у випадку несплати	НІ
Юридична можливість набуття (формування попиту)	С/г підприємства іноземні або українські

# Емфітевзис:

---

- Передбачений ст. 102-1 ЗК України, 395 ЦК України;
- Може відчужуватися ч.2 ст. 407 ЦК України, ч. 2 ст. 102 ЗК України;
- Підлягає реєстрації ЗУ «Про державну реєстрацію прав...».

*Тенденції практики: застосовується рідко.*

# Складові кредитування (емфітевзис):

	<b>Емфітевзис</b>
Можливість відчуження (продажу)	Так
Юридична можливість укладання договору іпотеки (застави)	Так
Примусовий продаж новому власнику у випадку несплати	Так
Юридична можливість набуття (формування попиту)	С/г підприємства іноземні або українські

# Цілісний майновий комплекс:

---

- Сукупність усіх матеріальних цінностей;
- Права оренди;
- Корпоративні права;
- Зобов'язання(борги).

# Порівняння:

	Власність	Оренда	Емфітевзис	ЦМК
Можливість відчуження (продажу)	НІ	Так	Так	Так
Юридична можливість укладання договору іпотеки (застави)	?	Так	Так	Так
Примусовий продаж новому власнику у випадку несплати	?	НІ	Так	?
Юридична можливість набуття (формування попиту)	Коло суб'єктів обмежене	С/г підпр. Іноз. або українські	С/г підпр. Іноз. або українські	Без обмежень.

# Яка застава кошовніша?

---

- Власність (земельна ділянка);
- Оренда;
- Емфітевзис;
- ЦМК.



# Висновки:

---

- Застава землі без скасування мораторію не можлива;
- Застава права оренди фактично не можлива, інтерес у заставі права оренди банків відсутній;
- Правові механізми реалізації відсутні;
- Можливі зміни у законодавстві;
- Перспективи кредитування під заставу землі відсутні.

# ***ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!***

---



## ***Sofiya Law Firm***

***Тел: (044) 331-04-85;***

***Факс: (044) 272-06-85***

***м. Київ, вул. Артема, 10,  
оф.45.***

***[www.lawfirmsofiya.kiev.ua](http://www.lawfirmsofiya.kiev.ua)***

**LAW FIRM  
SOFIYA**