

# Реформування сфери нерухомості: чого очікують учасники ринку?



Олексій ФЕЛІВ, д-р права, LL.M., партнер МІОФ Gide Loyrette Nouel

Учасники ринку нерухомості наразі перебувають в очікуванні. Очікують вони передусім зменшення політичних та економічних ризиків від ведення діяльності в Україні, одночасно, більшість гравців ринку покладає надії на реформування сфери нерухомості, що допоможе сприяти поверненню інтересу, перш за все, іноземних інвесторів до українського ринку нерухомості. І хоча деякі кроки назустріч вже зроблено, зокрема, відкрито Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та надано доступ до генеральних планів населених пунктів, зробити треба ще більше. Так, зокрема, одними із найочікуваніших змін є надання рівних прав щодо володіння земельними ділянками несільськогосподарського призначення всім юридичним особам, що діють за законодавством України, надання можливості відчуження права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, скасування процедури відведення земельних ділянок, а також відкриття Державного земельного кадастру.

## Надання рівних прав щодо володіння земельними ділянками

Наразі ст. 82 Земельного кодексу України прямо не передбачає право українських компаній, заснованих нерезидентами України (іноземні підприємства) мати у власності земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Власне, компанії із 100% іноземними інвестиціями взагалі не передбачені серед суб'єктів права власності на земельну ділянку несільськогосподарського призначення згідно зі ст. 82 Земельного кодексу України.

Хоча ця проблема є вже багато років, законодавець особливо не намагається її вирішити, незважаючи на те, що юридична та бізнес-спільнота неодноразово звертала увагу на цю проблему.

Незважаючи на те, що Вищий господарський суд України однозначно підтверджує право таких суб'єктів набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення у той же спосіб і з тих же підстав,

що і українські компанії, засновані резидентами України, органи державної влади зазвичай займають протилежну позицію. Як наслідок, іноземні інвестори змушені використовувати багаторівневу структуру власності та шукати альтернативні шляхи, щоб отримати можливість набути у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Це аж ніяк не сприяє інвестиційній привабливості українського ринку нерухомості.

Надання українським компаніям із 100% іноземними інвестиціями можливості набувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення у власність забезпечуватиме рівні права таких компаній порівняно із українськими компаніями, в яких іноземні інвестиції відсутні або засновані на спільній власності, та буде кроком назустріч іноземним інвесторам.

## Можливість відчуження права оренди земельних ділянок

Постійне продовження строку дії мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення не лише унеможливає існування ринку землі, але й фактично повністю нівелює значення земельних ділянок сільськогосподарського призначення як основного активу. Враховуючи те, що відкриття ринку землі є питанням передусім політичним, вирішення якого, швидше за все, буде максимально довго затягуватись, альтернативним варіантом має стати надання можливості відчужувати право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Це дасть змогу вносити право оренди у статутний капітал, продавати, набувати його у спадщину, а також передавати у заставу. Передача права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, державної та комунальної власності, у заставу сприятиме залученню фінансування орендарями та дозволить їм комерціалізувати права оренди та використовувати їх як забезпечення своїх фінансових зобов'язань.

## Скасування процедури відведення земельних ділянок

Нещодавно Верховною Радою України було здійснено спробу поліпшити процедуру відведення земельних ділянок з метою зменшення кількості відмов у погодженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Хоча прийнятий з цією метою Закон України «Про внесення змін до статті 1861 Земельного кодексу України» справді може, хоча й несуттєво, поліпшити процедуру відведення земельних ділянок, набагато ефективніше було б взагалі відмовитись від необхідності отримання та погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у межах населених пунктів, адже, як відомо, процедура відведення є не лише досить тривалою та складною, але й містить значні корупційні ризики. Обмежитись у цьому випадку можна було б отриманням містобудівних умов, обмежень забудови земельної ділянки та розробленням технічної документації зі встановлення меж земельної ділянки.

## Відкриття Державного земельного кадастру

Логічним продовженням реформи у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно, головним результатом якої стало надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, має стати реформа у сфері реєстрації земельних ділянок, зокрема, відкриття Державного земельного кадастру. Публічна кадастрова карта, як відомо, містить досить обмежені відомості про земельні ділянки і фактично дає змогу лише отримати інформацію в найкращому випадку про розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки. Відкриття Державного земельного кадастру, в свою чергу, дасть змогу отримати повний обсяг відомостей про земельну ділянку, зокрема, про встановлені обмеження, нормативно-грошову оцінку та про власників земельних ділянок, адже отримати таку інформацію із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі фактично неможливо.

# GIDE

GIDE LOYRETTE NOUEL