

# ОСЕННИЕ НОВАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**О**публикованный 14 октября 2008 года Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о содействии строительству» взбудоражил практически всех участников рынка недвижимости Украины. Многие специалисты расценивают данный нормативный акт как строительную революцию и считают, что он поможет защитить инвестиции в данную отрасль.

*АЛЕНА ЛОСЕВСКАЯ,  
ИРИНА ВОЕВОДИНА,  
МЕЖДУНАРОДНАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛУЖБА*

В данной статье мы коснемся основных изменений, которые произошли в земельных правоотношениях.

Одним из новшеств закона явилась возможность распоряжаться правом аренды земли. Так, согласно п. 4 ст. 93 Земельного кодекса, право аренды земельного участка может отчуждаться, в том числе продаваться на земельных торгах, а также передаваться в залог, наследование. Собственник земельного участка может внести в уставный фонд предприятия право аренды своего участка, но на срок не более 50 лет.

Немаловажными являются новшества в отношении прав на чужие земельные участки, в частности в отношении суперфиции и эфитевзиса. Напомним, что под суперфицием понимается право пользования чужим земельным участком для застройки, а под эфитевзисом — право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд. Отныне продажа указанных прав на земельные участки государственной и коммунальной собственности, в том числе права аренды, осуществляется только на земельных торгах в форме аукционов.

Измененные формулировки Земельного кодекса (ст. 133) напрямую предусматривают возможность

передачи в залог прав пользования земельным участком (аренда, суперфиции, эфитевзис).

В то же время необходимо отметить, что изменениями установлены определенные ограничения в отношении отчуждения прав пользования землями государственной и коммунальной собственности. Данные ограничения касаются как аренды, так и суперфиции и эфитевзиса. Так, права пользования государственными или коммунальными землями не могут отчуждаться землепользователями другим лицам, не могут быть внесены в уставный фонд и переданы в залог. При этом закон предусматривает возможность передачи прав пользования такими землями в случае перехода права собственности на строения. Законом также установлен предельный срок использования земель государственной и коммунальной собственности для застройки (суперфиции) — не более 50 лет.

Стоит заметить, что до появления данных законодательных изменений суперфиции выступал достойной альтернативой аренде государственной и коммунальной земли, так как формально передача земли по договору суперфиции не требовала проведения аукциона. Те-



перь, когда в отношении суперфиции установлен тот же порядок и те же ограничения, что и в отношении аренды, его использование в качестве инструмента на строительно-инвестиционном рынке потеряло свою привлекательность.

Как мы видим, внесенные изменения были направлены на внедрение конкурентных принципов при покупке и передаче в пользование земельных участков. В то же время с принятием нового закона наконец стало ясно, какие именно государственные и коммунальные земли не требуют проведения аукциона при продаже и передаче в пользование. Так, например, к данной категории земель относятся земли, предназначенные для пользования недрами, и земли специального водопользования согласно полученным специальным разрешениям (лицензиям). Ранее же в связи с отсутствием

каких-либо разъяснений в законодательстве возникало множество вопросов и недоразумений по поводу того, в каком порядке такие земли должны отчуждаться или передаваться в аренду.

Долгожданным явилось изменение в Переходных положениях Земельного кодекса, согласно которому разрешена передача в аренду без аукциона земельных участков, если решение о согласовании местоположения объекта или о предоставлении разрешения на разработку проекта отвода земельного участка было принято до 1 января 2008 года (п. 1 Переходных положений ЗК).

Законодатель предпринял попытку более четко закрепить порядок продажи земельных участков и прав на них, в том числе порядок подготовки лотов для продажи на земельных торгах, процедуру предо-

ставления земельных участков в постоянное пользование (ст. 123 ЗКУ), чтобы тем самым обеспечить прозрачность указанных процедур.

Одним из новшеств также является уплата аванса при продаже государственных и коммунальных земель. Причем отказ от заключения договора об уплате аванса является основанием для отказа в продаже земельного участка.

Стоит также отметить такое новшество, как возможность выбора земельных участков физическими лицами при бесплатной приватизации. Ранее такое право имели исключительно юридические лица в случае получения участка для строительства.

Примечательно, что теперь закон предусматривает специальные санкции в виде уплаты земельного налога в пятикратном размере, ко-



## ОТНЫНЕ ПРОДАЖА ПРАВА АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ТОЛЬКО НА ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГАХ В ФОРМЕ АУКЦИОНОВ

торые нацелены на застройщиков и касаются в основном неисполнения обязательств по соблюдению сроков строительства.

В заключение отметим, что в целом закон содействия строительству содержит ряд положительных новшеств, которые помогут избавить участников земельного рынка от различных тупиковых ситуаций, ранее возникавших по причине множества противоречий и несоответствий в законодательстве. Многочисленные изменения в области процесса строительства вступают в силу поэтапно (вплоть до 2010 года). А вот изменения в земельном законодательстве уже вступили в действие. Как известно, для исполнения закона необходим механизм, который обеспечивается вереницей подзаконных нормативных актов. В связи с этим законодатель обязал Кабинет Министров Украины в течение трех месяцев привести существующие нормативно-правовые акты в соответствие с принятым законом. Однако, глядя на сложившуюся политическую ситуацию в стране, невольно возникают сомнения по поводу реальности соблюдения данного срока...