

ДОГОВІР ПОЗИКИ НА ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК АГРОПІДПРИЄМСТВУ ЗАХИСТИТИСЯ І НЕ ПОТРАПИТИ В ПАСТКУ



Дмитро Савчук,
старший юрист юридичної компанії Legal House

До 01.01.2024 р. законодавець обмежив доступ юридичних осіб до ринку землі. Однак не всі агропідприємства змирилися з обмеженнями щодо набуття права власності на сільськогосподарські землі. Тому останнім часом почала застосовуватися така юридична модель: **фізична особа (підконтрольна агропідприємству) придбаває сільськогосподарську землю, а гроші на це така фізична особа отримує через укладання з агропідприємством договору позики грошових коштів.** Умовами вказаного договору сторони передбачають, зокрема, **обов'язок фізичної особи після 01.01.2024 р. продати відповідну земельну ділянку на користь агропідприємства-позикодавця.** З одного боку, договір позики – це можливість для фізичної особи легалізувати грошові кошти для купівлі землі, як того вимагає Земельний кодекс України (далі – ЗКУ). А з іншого, на думку сільгосппідприємств, уклавши зазначений договір, вони забезпечують собі на майбутнє гарантію того, що земельна ділянка буде продана саме їм. Чи так це – розглянемо далі.

ЧИ ПРАВОМІРНІ ТАКІ УГОДИ?

За своєю природою такий договір є змішаним, оскільки має окрім ознак договору позики ще й ознаки договору купівлі-продажу земельної ділянки.

В частині договору позики такий договір не є ризиковим (якщо складений правильно).

Натомість в частині, що стосується обов'язку продажу земельної ділянки (з відкладальною обставиною), для агропідприємства постійно існуватиме ризик визнання угод в цій частині недійсними (в судовому порядку).

В майбутньому суд може розцінити ці положення угод як такі, що прямо порушують встановлену пп. «б» п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗКУ заборону на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок на користь юридичних осіб до 2024 року.

 Нотатка

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Пп. «б» п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗКУ

Проте гарантовано сказати, якою буде позиція суду щодо таких змішаних договорів, неможливо. Оскільки на сьогодні більшість експертів мають однакову думку, що такі договори не є «...договорами купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв)...». Адже право власності на землю за такими договорами до юридичної особи не переходить.

Тому, на нашу думку, суди можуть як визнати правомірність таких договорів, так і ні. Але **доки Верховний Суд не поставить крапку в цьому питанні, вважаємо змішані договори ризиковими.**

Виснуємо: в разі укладання змішаного договору агропідприємство:

- ✓ може стягнути суму боргу з позичальника (в судовому порядку), якщо він відмовиться повертати позику;
- ✓ ризикує, що позичальник відмовиться продавати земельну ділянку саме йому. І в такому разі можливість доведення права підприємства на купівлю цієї землі (за умови, що заборона буде знята і земля не орендуватиметься іншою особою) залежить від позиції суду щодо правомірності таких договорів.

ЯКЩО НЕМАЄ ІНШОГО ВИХОДУ

Якщо агропідприємство не має іншого виходу, ніж укласти такий договір – необхідно враховувати, що до змішаного договору мають застосовуватись відповідні положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у ньому.

Зважаючи на те, що договір купівлі-продажу земельної ділянки має посвідчуватись нотаріально – **доцільно змішаний договір також посвідчувати нотаріально.**

В такому разі, якщо згодом виникне спір між сільгоспідприємством і фізичною особою, а позиція суду буде така, що змішані договори вважатимуться дійсними – у агропідприємства збільшаться шанси на придбання відповідної земельної ділянки.

Отже, договір повинен містити положення, встановлені §1 гл.71 Цивільного кодексу України (позика).

Нагадаємо, що позику (гроші) доцільно переводити позичальнику на банківський рахунок, зазначаючи в призначенні платежу реквізити договору позики. Таким чином, покупець землі зможе в подальшому підтвердити правомірність джерел походження коштів на купівлю землі.

В договорі позики сторони можуть виписати умови, які притаманні договорам купівлі-продажу, однак варто розуміти, що в цьому випадку надмірна конкретизація умов змішаного договору позики може мати в подальшому пагубні наслідки.

Аби усі умови були враховані, доцільно звернутися до фахового юриста, адвоката.



ДОВІДКОВО

Сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

ч. 2 ст. 628 Цивільного кодексу України



ЧИ Є МОЖЛИВІСТЬ ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРІВ ПОЗИКИ?

За загальним правилом розірвання договорів позики можливе:

- ✓ за згодою сторін (оформлюється у вигляді додаткової угоди до договору);
- ✓ у разі односторонньої відмови від договору (якщо це передбачено договором);
- ✓ за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін (у тому числі у разі істотного порушення договору або в інших випадках, встановлених договором або законом).

Як правило, договір позики припиняється (розривається) між сторонами за їх взаємною згодою, однак трапляються випадки, коли досудове врегулювання спору між сторонами не приносить результату, тоді спір переходить у судову площину.

Сторона, яка звертатиметься до суду, повинна обґрунтувати та надати докази наявності підстав для розірвання договору (істотне порушення умов договору другою стороною, істотна зміна обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору тощо), а суд у кожному конкретному випадку повинен проаналізувати умови конкретного договору і прийняти рішення по суті судового спору.

ЯК АГРОПІДПРИЄМСТВУ ПІДСТРАХУВАТИСЬ?

- 1 Не соромитися перевіряти на добросовісність фізичних осіб – набувачів. Наприклад, в Єдиному реєстрі боржників (<https://erb.minjust.gov.ua/#/search-debtors>) можна перевірити відкриті виконавчі провадження щодо фізичної особи. Якщо буде встановлена велика кількість відкритих виконавчих проваджень, це може стати підставою для більш ретельного вивчення її діяльності та репутації.
- 2 Укладати такі договори тільки щодо ділянок, які або не перебувають в оренді, або орендуються агропідприємством-позикодавцем. Якщо ділянка орендується іншим сільгоспідприємством, то укласти такий договір щодо неї недоцільно.
- 3 Посвідчувати змішаний договір нотаріально. Це збільшить ймовірність визнання такого договору дійсним (в частині обов'язку продати землю) та зменшить ризики неповернення коштів в разі недобросовісності позичальника (він не зможе стверджувати, що не його підпис, гроші не отримував тощо).
- 4 Після придбання фізичною особою (боржником за договором позики) земельної ділянки у власність доцільно максимально продовжити строк дії договору оренди та встановити мінімальну орендну плату. Мінімальний розмір орендної плати позбавить ділянку певної фінансової привабливості для її нового власника. Це в подальшому може спростити прийняття ним рішення щодо її продажу агропідприємству-позикодавцю. Тривалий строк оренди також надасть агропідприємству впевненість, оскільки законодавством встановлено переважне право орендаря на купівлю землі (за відсутності надкористувача). А у випадку, якщо новий власник відчужить земельну ділянку на користь іншої особи, порушивши переважне право орендаря, агропідприємство-орендар зможе у судовому порядку перевести на себе права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу земельної ділянки.

Компанія надає юридичні послуги приватним та корпоративним клієнтам



Місія компанії – зберегти, примножити та захистити
активи клієнтів



+38 067 807 12 85
Кловський узвіз 7А, оф. 172
Київ, Україна 01021
office@legalhouse.group