



Аграрні розписки: законодавці пропонують удосконалити механізм застави землі. Що має збільшити можливості отримання кредитування

Залучення фінансування до аграрного бізнесу за допомогою аграрних розписок (АР) є недостатньо розповсюдженою практикою. Законодавці час від часу намагаються ліквідувати певні прогалини в застосуванні цього інструменту і пропонують відповідні покращення. Mind уже розповідав, які зміни пропонували раніше, зокрема щодо запровадження електронних аграрних розписок. Сьогодні ж йтиметься про ще одну із законодавчих ініціатив, яка передбачає підвищення привабливості аграрних розписок для потенційних кредиторів і посилення гарантій повернення кредитних ресурсів через механізм застави права оренди землі. Які саме зміни пропонують народні обранці щодо застосування аграрних розписок із зазначеною метою, розповіла виданню Mind.ua радник, адвокат Totum LF Альона Оксюта.

Попри те що в Україні аграрні розписки були запроваджені на підставі Закону України «Про аграрні розписки» ще 2012 року, на сьогодні ще зарано говорити про їх повноцінне функціонування.

Загалом метою активного впровадження аграрних розписок в Україні стало забезпечення залучення додаткового фінансування у вітчизняний аграрний сектор. Як зазначають автори законопроекту в пояснювальній записці, станом на початок 2022 року виробники видали понад 8000 аграрних розписок на суму більшу, ніж еквівалент \$1,9 млрд.

Обсяг ринку аграрних розписок до війни становив еквівалент \$600 млн щорічно. З початку 2022 року станом на 1 липня 2022 року було видано ще 480 аграрних розписок на 3,7 млрд грн. Всього цим інструментом скористалося понад 300 кредиторів, які надали кредитні ресурси більш ніж 3000 сільгоспвиробників, які користуються на праві оренди понад 95% земель, що знаходяться в їх обробці.

Проте варто зазначити, що ціла низка недоліків законодавчого врегулювання питання застосування аграрних розписок на сьогодні не дозволяє повноцінно працювати цьому інструменту для підтримки агробізнесу.

Номер та дата реєстрації: [№9352](#) від 5.06.2023 року.



Автори законопроекту: група депутатів на чолі із Олегом Тарасовим.

Етап. Законопроект №9352 одержаний Верховною Радою України. Станом на день публікації надано науково-експертний висновок Головним науково-експертним управлінням Апарату ВРУ.

Ціна питання. Як вбачається з тексту пояснювальної записки, реалізація змін не потребує додаткових витрат бюджетних коштів. Законопроект не передбачає обов'язкову автоматичну синхронізацію Реєстру аграрних розписок з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Документ відносить функції з перенесення відповідних відомостей між реєстрами до компетенції нотаріусів, що вчиняють нотаріальні дії з аграрними розписками та виконують функції реєстраторів обох реєстрів.

Зміст. Нині існує певна проблематика в цій сфері. Зокрема, процедура примусового звернення стягнення за АР, що передбачають виконання частинами, позбавляє кредитора права вимагати подальшого виконання в примусовому порядку.

Крім того, на сьогодні поширена практика, коли недобросовісні аграрні компанії – боржники за аграрними розписками для уникнення виконання зобов'язань здійснюють переоформлення права користування орендованими землями на де-факто пов'язані, але де-юре незалежні компанії.

Своєю чергою банки не розглядають аграрну розписку як прийнятний вид забезпечення виконання зобов'язання, тому користування аграрними розписками для залучення банківського фінансування не є поширеним.

Так, для забезпечення виконання зобов'язань боржника за аграрною розпискою законопроектом може встановлюватися обтяження щодо розпорядження земельними ділянками, зазначеними в цій розписці як місце вирощування с/г продукції майбутнього врожаю.

Зокрема, обтяження можуть полягати в тому, що боржник не має права без письмового дозволу кредитора за аграрною розпискою:

- здійснювати відчуження земельної ділянки;
- здійснювати відчуження свого права оренди, іншого права користування такою ділянкою;



- розривати або вносити зміни до договору, на підставі якого в нього виникло право оренди або інше речове право на таку ділянку.

Передбачається, що такі обтяження мають бути внесені до ДРРП нотаріусом, який здійснює внесення відомостей про видану АР до Реєстру аграрних розписок.

Крім того, особа, яка набула від боржника за такою розпискою речове право на землю, що зазначена в цій розписці як місце вирощування переданого в заставу майбутнього врожаю, у момент переходу до неї права власності чи права користування цією земельною ділянкою стає солідарним боржником за такою аграрною розпискою.

Виняток: повернення ділянки власнику після спливу строку користування землею (який був укладений з боржником за аграрною розпискою як землекористувачем) або в результаті розірвання такого договору поза волею користувача за умови звернення власника землі до кредитора за АР з пропозицією виконати за боржника його зобов'язання.

У момент виконання таких зобов'язань боржника за аграрною розпискою особою, яка набула від боржника за цим документом право власності чи право користування земельною ділянкою, така особа набуває право регресної вимоги до боржника за аграрною розпискою.

Виявлення під час моніторингу порушень боржником за АР технологічних процесів вирощування с/г продукції, майбутній врожай якої є предметом застави за АР, які ставлять під загрозу отримання згаданого врожаю у звичайному обсязі, кредитор за АР вправі вимагати від боржника здійснити дострокове виконання зобов'язань за такою розпискою.

Своєю чергою боржник протягом трьох календарних днів з моменту отримання такої вимоги зобов'язаний здійснити повне виконання зобов'язань за АР.

Якщо аграрна розписка передбачає вимоги до часткового виконання зобов'язань за нею до спливу загального строку поставки продукції за товарною АР або до спливу загального строку сплати коштів за фінансовою АР, то невиконання боржником частини зобов'язання за АР надає кредитору право вимагати дострокового виконання всіх зобов'язань у повному обсязі, якщо інше не зазначено в такій розписці. У такому випадку АР без напису про виконану відповідну частину зобов'язання після спливу



строку для виконання такої визначеної частини зобов'язання є достатньою підставою для вчинення відповідних виконавчих написів.

Крім того, якщо до тексту АР включено положення про вирішення всіх або частини спорів у правовідносинах між боржником та кредитором третейським судом або міжнародним комерційним арбітражем – така АР вважається угодою про передання відповідного спору на вирішення до зазначених судів.

Деякі позитивні новели щодо земельного законодавства, що пропонуються:

щодо застосування механізму відчуження права оренди землі сільськогосподарського призначення на земельних торгах аналогічно з тим, що ЗКУ передбачає для відчуження права власності на землю емфітевзису та суперфіцію.

- передбачається, що обтяження прав боржника щодо земельних ділянок, про які зазначено в аграрній розписці як місце вирощування сільгосппродукції майбутнього врожаю, який передається в заставу за такою аграрною розпискою, вносяться до ДРРП нотаріусом, який здійснює внесення відомостей про видану аграрну розписку до Реєстру аграрних розписок.

пропонується врегулювати процедуру розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель меліоративних мереж і складових частин меліоративних мереж:

- які має намір набути у власність організацій водокористувачів – розроблятиметься та затверджуватиметься за рішенням такої організації;
- щодо об'єктів, які є у державній та комунальній власності – за рішенням органів, які здійснюють управління такими об'єктами;
- щодо земель меліоративних мереж та їх об'єктів, які є у приватній власності – за рішенням їх власників.

Важливе нововведення: додати до отримувачів державної підтримки через механізми Державного аграрного реєстру об'єднання водокористувачів та суб'єктів агропромислового комплексу.

Спірно, що законопроект не передбачає обов'язкову автоматичну синхронізацію Реєстру аграрних розписок з ДРРП та передає такі функції до компетенції нотаріусів, що вчиняють нотаріальні дії з аграрними розписками й виконують функції реєстраторів



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

таких реєстрів. Як це працюватиме в разі прийняття таких змін та чи не призведе до невідповідності даних обох Реєстрів, побачимо на практиці.

Хто буде в плюсі? Очікується поліпшення умов для надання державної підтримки агровиробникам, іншим суб'єктам агропромислового комплексу, а також організаціям водокористувачів.

Зокрема, пропонується включити до отримувачів державної підтримки через механізми Державного аграрного реєстру об'єднання водокористувачів, суб'єктів АПК та забезпечити можливість отримання у власність організацій водокористувачів меліоративних мереж. Зазначене, звичайно, позитивно вплине на здійснення ними діяльності в агросфері.

Чому це важливо?

На сьогодні сільське господарство в Україні залишається основною галуззю, що забезпечує зростання економіки країни та гарантує продовольчу безпеку країни. Проте одним з обмежувальних факторів для реалізації аграрного потенціалу є відсутність фінансових ресурсів.

Тож, бачимо, що на сьогодні пропонуються позитивні зміни щодо забезпечення залучення додаткового фінансування до аграрного сектору економіки.

Яка ж доля очікує на внесений до Верховної Ради законопроект і як це працюватиме на практиці, побачимо з часом.