



## Rynek ziemi na Ukrainie

### Uwolnienie rynku ziemi na Ukrainie

Z dniem 1 lipca 2021 roku zaczęła obowiązywać ustawa dotycząca uwolnienia obrotu ziemią rolną na Ukrainie. Po raz pierwszy w historii Ukrainy właścicielom gruntów rolnych ma zostać zapewniona możliwość ich sprzedaży. Należy jednak podkreślić, iż obrót ziemią rolną nadal będzie podlegał ograniczeniom (zarówno podmiotowo jak i przedmiotowo).

### Ograniczenia podmiotowe

W okresie od 1 lipca 2021 roku do 1 stycznia 2024 roku obrót ziemią jest dopuszczalny wyłącznie pomiędzy obywatelami Ukrainy (czyli osobami fizycznymi), państwem (czyli Ukrainą) i wspólnotami terytorialnymi. Dopiero od 1 stycznia 2024 roku dostęp do rynku ziemi otrzymają osoby prawne zarejestrowane na podstawie przepisów prawa ukraińskiego, których współnikami/akcjonariuszami są wyłącznie obywatele Ukrainy, państwo lub wspólnoty terytorialne.

### Cudzoziemcy

Nadal zostają utrzymane ograniczenia w stosunku do cudzoziemców. Z jednej strony podmiotom zagranicznym zabrania się nabywania udziałów w kapitale zakładowym, akcji, członkostwa w osobach prawnych, które są właścicielami gruntów rolnych. A z drugiej strony – wyżej wskazane podmioty nie mogą nabywać działek rolnych.

Dopuszczalność nabywania ziemi rolnej przez cudzoziemców jest uzależniona od decyzji podjętej w drodze referendum, którego termin nie został jeszcze wyznaczony. W razie pozytywnego wyniku referendum zagraniczni inwestorzy mają otrzymać takie same możliwości, jakie przysługują obecnie podmiotom krajowym.

Ziemia rolna w dalszym ciągu może być natomiast oddana w dzierżawę podmiotom zagranicznym na okres nie przekraczający 50 lat.

### Ograniczenie przedmiotowe

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż z dniem 1 lipca 2021 dopuszcza się jedynie obrót ziemią pomiędzy podmiotami uprawnionymi do 100 hektarów – w stosunku do jednego nabywającego. Takie ograniczenia będą obowiązywały do końca 2023 roku, a od 1 stycznia 2024 roku limit koncentracji będzie podwyższony do 10.000 hektarów.

### Czy można kupić wszystko i wszędzie?

Niezależnie od stopniowego uwolnienia rynku ziemi, w dalszym ciągu niedopuszczalny jest obrót ziemią rolną stanowiącą własność państwową i komunalną oraz taką, która znajduje się bliżej niż 50 kilometrów od granicy państwowej Ukrainy (z wyjątkiem granicy państwowej Ukrainy przebiegającej przez morze).

### Sankcje za naruszenie przepisów

Ustawodawca ukraiński przewidział surowe sankcje za naruszenie nowej regulacji. W szczególności niezachowanie wymogów zarówno podmiotowych jak i przedmiotowych stanowi podstawę do uznania transakcji, w wyniku której nabyto prawo własności działki za nieważną, a także stanowi uzasadnioną przyczynę konfiskaty działki.

Zapraszamy do kontaktu



**Robert Gawalkiewicz**

Partner Zarządzający, radca prawny

☎ +48 604 190 888

✉ [robert.gawalkiewicz@skslegal.pl](mailto:robert.gawalkiewicz@skslegal.pl)

**Maksym Shcherbyuk**

Młodszy prawnik

☎ +48 883 840 627

✉ [maksym.shcherbyuk@skslegal.pl](mailto:maksym.shcherbyuk@skslegal.pl)