



АНАЛИТИКА, РЫНОК ЗЕМЛИ И РАЗВИТИЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Наталья Кочергина, партнер, руководитель практики
недвижимости DLA Piper Ukraine

26 апреля 2018

Потенциал рынка земель промышленного назначения

По данным Госгеокадастра на 2016 год в Украине:

- Всего 57,9 млн. га земель (суша)
- более 225 тыс. га земель промышленности;
- более 157 тыс. га земель под карьерами, шахтами и открытыми разработками;
- около 500 тыс. га земель транспорта и связи;
- более 74 тыс. га земель под технической инфраструктурой.



Рост экономики Украины в 2017 году



Сельское хозяйство – более **\$500 млн** прямых иностранных инвестиций и **16,3%** прироста доходов от экспорта



Строительство – рост более **16%**



Энергетика и машиностроение – рост около **7%**



Химическая отрасль – рост около **7%**



Альтернативная энергетика – введено в эксплуатацию электростанций общей мощностью **более 350 МВт**

Источник: Государственная служба статистики,
СМИ

Развитие промышленного строительства с 2015 года

- Запущено около 60 малых и крупных заводов
- Подключено более 30 электростанций на возобновляемых источниках энергии
- Большинство крупных заводов (на 500 и более рабочих мест) были открыты в западных регионах (в основном производители автомобильной кабельной продукции, ориентированной на экспорт)
- Сохраняется тренд увеличения производственных мощностей экспортно-ориентированных производств
- В 2017 году введены в эксплуатацию новые элеваторы общей мощностью более 400 тыс. тонн и увеличены мощности более чем на 300 тыс. тонн

Источник: Кабинет Министров Украины



Инфраструктурный потенциал Украины



13 морских портов на Черном и Азовском морях



6 место в Европе и 12 в мире по протяженности железных дорог



Наличие судоходных рек

Фундаментальные факторы, позитивно влияющие на развитие промышленности



**Зоны свободной
торговли с ЕС и
Канадой**



**Географическое
положение**



**Дешевые ресурсы и
квалифицированная
рабочая сила**

Регуляторные факторы развития индустриальной недвижимости



- Относительно либеральное регулирование земель промышленности
- Реформа приватизации



- Ужесточение строительного законодательства

Изменения в строительном законодательстве

Все объекты строительства сейчас разделены на три класса последствий:

- 1 класс – с незначительными последствиями (сооружаются на основании уведомления и вводятся в эксплуатацию на основании декларации о готовности). Законопроект №8015 предусматривает возможность отнести к этому классу ветряные электростанции.
- 2 класс – со средними последствиями (сооружаются на основании разрешения на строительство и вводятся в эксплуатацию на основании сертификата о готовности). В этот класс попадают большинство промышленных сооружений.
- 3 класс – со значительными последствиями (сооружаются на основании разрешения на строительство и вводятся в эксплуатацию на основании сертификата о готовности). Объекты повышенной опасности и несущие угрозу для более чем 300 человек, которые постоянно находятся на объекте.

Общее регулирование земель промышленного назначения

- Земли промышленности не подпадают под мораторий на отчуждение и находятся в свободном обороте.
- Государственные сельскохозяйственные земли (около 10 млн. га) не подпадают по мораторий на изменение целевого назначения.
- Иностранные компании имеют право приобретать в собственность промышленные земли под принадлежащими им объектами недвижимости или для строительства таких объектов (в пределах населенного пункта).
- Нет ограничений на получение промышленных земель в аренду иностранными компаниями.



Регулирование портовой сферы

- Допускается частное инвестирование в объекты портовой инфраструктуры
- Разрешается строительство частных портовых терминалов в общем порядке, при этом такие терминалы включаются в состав действующих морских портов
- На практике получение вещного права на государственные причалы не допускается, портовые операторы получают доступ к причалам как специальную услугу субъекта естественной монополии
- На практике действующим инструментом инвестирования в государственную портовую инфраструктуру является аренда, из-за сложности регулирования концессия не работает
- Администрация морских портов не распоряжается землями портов

Регулирование индустриальных парков

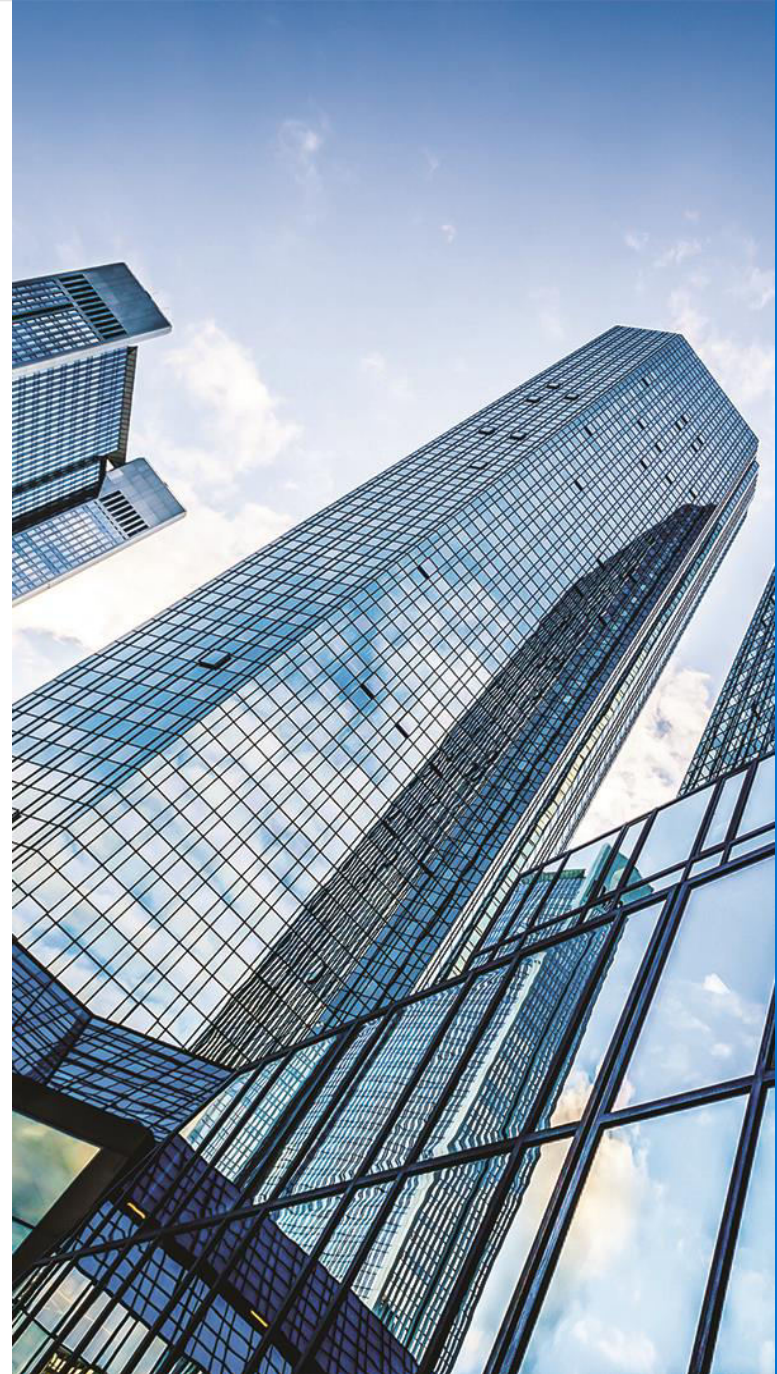
- Для создания индустриального парка требуются права на земельный участок площадью не менее 15 га, которые приобретаются в общем порядке (без конкурса, если земля отводится из государственной или коммунальной собственности)
- Наличие формальной процедуры создания индустриального парка с участием центральных органов исполнительной власти, вместо распространения режима индустриального парка на исторически сложившиеся зоны промышленного развития
- Предусмотренные законодательством льготы, в основном, не применяются на практике (кроме освобождения от паевого участия и освобождения от уплаты ввозной пошлины на оборудование)
- Налоговые льготы, предусмотренные налоговой реформой, пока еще не были приняты парламентом

Новый закон о приватизации

- Два типа объектов: Объекты большой приватизации (будут продаваться в соответствии с общей процедурой приватизации) и объекты малой приватизации (будут продаваться по упрощенной процедуре и исключительно через электронные торги)
- К приватизации не будут допущены лица попавшие под санкции, страны агрессоры, оффшорные компании и связанные с ними лица
- Подготовка объектов большой приватизации (чья активы оцениваются в более чем 250 млн грн) не может превышать 1 года
- Возможность выкупа арендованных объектов арендатором, который инвестировал в объект более 25% его стоимости
- Приватизационные сделки могут быть урегулированы правом Англии и Уэльса, а споры могут быть переданы на разрешение в международный арбитраж
- Возможность привлечения международных финансовых консультантов для подготовки приватизации

Выводы

- Положительная тенденция на развитие промышленности в Украине **сохраняется и есть потенциал для дальнейшего роста**
- Для обеспечения возможности ведения концессионной деятельности и привлекательности промышленных парков требуются **системные изменения в законодательство**
- Новое законодательство о приватизации – **возможность развития новых проектов на базе государственного и коммунального имущества**
- Рынок промышленной недвижимости, в основном, **остается рынком конечного потребителя**



Клиенты



Ключевой контакт в Украине



Наталья Кочергина

Партнер
Руководитель практики
недвижимости

Е: Natalia.Kochergina@dlapiper.com

Т: +38044 4909563

