

*Скасування мораторію. Які можливості відкриває зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення для потенційних покупців та продавців. Якою буде специфіка купівлі та продажу таких земель? Які норми регулюватимуть ці питання і які ризики є актуальними?*



**Вадим ІВАНІН,**  
адвокат ЮК «Амбер»

З 1 липня набув чинності Закон № 552-IX від 31 березня 2020 року, яким знімається мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що належать громадянам на праві приватної власності.

Цим законом передбачено поступове набуття права власності на земельні ділянки. На

першому етапі набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення можуть тільки громадяни України, максимальний розмір — 100 га на людину, а з 1 січня 2024 року право набуття таких земельних ділянок у власність буде належати також і юридичним особам, але з деякими обмеженнями. Максимальний розмір земельної ділянки складає 10 000 га на людину. Встановлюючи певні обмеження для фізичних осіб щодо розмірів земельних ділянок, які вони можуть набувати у власність, зазначений закон фактично надав таке необмежене право іншим гравцям ринку землі — банкам. Так, у разі звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення як на предмет застави, банки можуть набувати такі землі у свою власність без обмежень.



**Василь ШЕРЕТЬКО,**  
старший юрист ЮФ «Антика»

Закон України № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», прийнятий 31 березня 2020 року (Закон), яким скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, пе-

редбачає поступове зняття обмежень на продаж земель відповідної категорії. Так, ринок землі відкривається з 1 липня 2021 року, проте до 1 січня 2024 року набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть тільки громадяни України, територіальні громади та держава. При цьому обсяг землі, яку може придбати громадянин у цей період, обмежується на рівні 100 га. Таке обмеження не поширюється на землю, набуту громадянином у власність до відкриття ринку землі. Починаючи з 1 січня 2024 року, обсяг земель сільськогосподарського призначення, які можуть бути придбані громадянами, збільшиться до 10 000 га, і придбавати такі землі у власність зможуть, у тому числі, і юридичні особи, зареєстровані відповідно до законодавства України (з певними обмеженнями в частині учасників та кінцевих бенефіціарних власників таких юридичних осіб).

Для власників земельних ділянок зняття мораторію означає можливість повною мірою реалізовувати свої правомочності, зокрема, розпоряджатися належною власністю з метою, наприклад, одержання фінансових активів в обмін на відчуження титулу (права власності) на належні їм земельні ділянки чи

Зазначеним законом передбачено, що ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Відповідно, після спливу цього терміну в розумінні наведеного закону ціна буде формуватися за домовленістю між покупцем та продавцем.

Попри прагнення влади показати всю прогресивність наведеного закону, необхідно звернути уваги на те, що ним створені ризики концентрації значних обсягів земельних ділянок у руках невеликої кількості фізичних осіб, уже починаючи з 2024 року. Іншим недоліком цього закону є те, що ним жодним чином не створені запобіжники, аби забезпечити можливість банків використовувати відповідні норми з метою створення всіляких незаконних та прихованих схем масового викупу земель.

Крім цього, в умовах економічної кризи законодавцем мали бути створені реальні механізми задля уникнення продажу земельних ділянок за неринковими цінами. Встановлені законом обмеження щодо цінкових критеріїв мають тимчасовий характер.

Справді, вже нагальною є потреба запровадження ринку землі, водночас цьому мало передувати прийняття необхідного пакета законодавчих актів, які максимально забезпечили б прозорість та повну захищеність національних інтересів країни.

одержання їх у позику від банку (під заставу таких ділянок). Що стосується потенційних покупців, то зняття мораторію відкриває нові горизонти, зокрема, у сфері інвестування. Оскільки земля є обмеженим ресурсом, поступове зменшення пропозиції на ринку матиме неодмінним наслідком збільшення її вартості. Крім того, інвестиції у придбання земельних ділянок з подальшою передачею їх в оренду агрофірмам може стати доволі перспективним джерелом пасивного доходу.

Утім, купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення матиме певну специфіку. Окрім стандартних перевірок, які необхідно буде вчинити потенційному покупцю, аби забезпечити свої інвестиції (зокрема, щодо правомірності набуття титулу власника, наявності необхідних згод, відсутності заборон/обмежень щодо розпорядження тощо), додатково доведеться перевіряти інформацію щодо наявності осіб, які мають переважне право на придбання земельної ділянки. До таких осіб належать особи, які мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення на земельних ділянках та/або орендарі таких земельних ділянок. У разі виявлення таких осіб їм необхідно повідомляти про намір відчуження земельних ділянок, що передбачає дотримання певних регламентованих процедур і, як наслідок, у кращому для покупця випадку відтермінує у часі таке придбання, а в гіршому — зробить таке придбання неможливим у зв'язку з реалізацією такими особами переважного права на придбання земельної ділянки у власність. У свою чергу, недотримання порядку повідомлення особи, яка має переважне право на придбання земельної ділянки у власність, може мати наслідком переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу земельної ділянки на таку особу на підставі рішення суду.