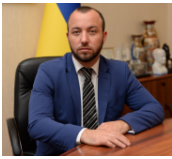


# Реформа земельного законодавства у 2021 році

№52-53, 30 грудня 2021



Василь Шеретько,  
Адвокат, старший юрист  
ЮФ "Антика"

## Головна стаття

Перевірки та штрафи Держпраці у 2021 році. Огляд цікавих кейсів

## Компетентна думка

Яких змін зазнало податкове законодавство у 2021 році?

Податкові зміни 2021 року

ІТ-експеримент. Перший проєкт із революційними змінами чи революційним піаром?

Головні аспекти функціонування платформи Дія Сіті

Основні зміни до КПК України у 2021 році

5 найважливіших змін 2021 року в будівельній сфері

Відкриття ринку землі – виклик для аграрного сектору

## Актуально

Реєстрація структури власності: підсумки 2021 року, або Як добрі наміри держави перетворилися на головний біль для бізнесу

Ринок землі – 2021: багато статистики та мало розуміння

## Судовий погляд

Іпотечні спори в практиці Верховного Суду 2021 року

Напевне, найголовнішою зміною в земельному законодавстві у 2021 році стало відкриття 01.07.2021 ринку землі.

Нагадаємо, що до 01.01.2024 набувати у власність відповідні землі зможуть лише громадяни України, територіальні громади та держава. Обсяг землі обмежено на рівні 100 гектарів. Починаючи з 01.01.2024 цей показник зросте до 10 тис. гектарів, причому придбавати такі землі у власність зможуть, зокрема, і юридичні особи, зареєстровані відповідно до законодавства України, учасниками (засновниками) та кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни України.

Для власників земельних ділянок зняття мораторію означає можливість повнішою мірою реалізувати 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 одержання їх у позику від банку (під заставу таких ділянок). Щодо 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 із подальшим переданням їх в оренду агрофірмам може стати доволі перспективним джерелом пасивного доходу.

Передусім варто зазначити, що обсяг підготовчих дій і перевірок, які необхідно здійснювати потенційним покупцям, щоб убезпечити свої інвестиції в майбутньому, а також нотаріусам, які супроводжують відповідні трансакції (посвідчують договори купівлі-продажу), є істотно ширшим порівняно з процедурою укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок інших категорій.

Так, крім звичайної перевірки обставин правомірності відведення (формування) земельних ділянок, отримання й оформлення титулу на них за продавцями, дотримання процедури зміни цільового призначення (за потреби), наявності у продавців необхідних повноважень і відсутності обмежень щодо розпорядження земельними ділянками, наявності необхідних згод або інформації про відсутність потреби у їх отриманні тощо, потенційним покупцям необхідно перевіряти, зокрема, й інформацію про наявність осіб, які мають переважне право на придбання у власність земельних ділянок.

До таких осіб відповідно до закону належать особи, які мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення на земельних ділянках та/або орендарі таких ділянок. Відповідні перевірки проводять шляхом отримання витягів із Державного земельного кадастру та інформаційних довідок із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У разі виявлення таких осіб їм потрібно повідомляти про намір відчуження земельних ділянок, що передбачає дотримання певних регламентованих законом процедур. Зокрема, за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюють не на земельних торгах, заяву про державну реєстрацію такого наміру подає нотаріус, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом із проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень і повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Варто зазначити, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку. Таке передання згідно із законом можна здійснити лише один раз.

У кращому для потенційного покупця випадку проведення наведених вище перевірок і дій, спрямованих на виявлення та повідомлення носіїв переважного права про намір продажу земельної ділянки, відтермінує в часі її придбання, а в гіршому – зробить таке придбання неможливим у зв'язку з реалізацією встановленими під час проведення перевірки особами свого переважного права. З огляду на це вбачається економічно доцільним для потенційних покупців спочатку встановлювати коло осіб, які можуть претендувати на придбання земельної ділянки в порядку реалізації свого переважного права, а вже потім ухвалювати рішення стосовно доцільності проведення її повноцінної перевірки – так званого *legal due diligence* земельної ділянки із залученням профільних фахівців.

Варто зазначити, що недотримання порядку повідомлення осіб, які мають переважне право на придбання земельних ділянок у власність, може мати наслідком переведення прав та обов'язків покупця за договорами купівлі-продажу на таких осіб на підставі рішення суду та, як наслідок, втрати відповідних прав покупцем.

Щодо основних проблемних практичних питань, які постають перед нотаріусами під час підготовки до посвідчення угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, варто зауважити таке.

Змінами, запровадженими Законом "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" від 31.03.2020 р. № 552-IX, зокрема, передбачено, що під час посвідчення угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріус перевіряє дотримання встановлених **Земельним кодексом** вимог до набувачів права власності, зокрема обмежень щодо загальної площі земельних ділянок, які має право набувати у власність одна особа. Таку перевірку здійснюють із використанням відомостей Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань тощо. Відповідний порядок перевірки, який встановлює алгоритми дій нотаріусів, спрямованих на пошук, аналіз і зіставлення інформації, одержаної з різних реєстрів та баз даних, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 637 (далі – Порядок).

Утім, без забезпечення належної роботи Державного земельного кадастру та врегулювання питання процедури під'єднання до нього нотаріусів (а не перегляд у режимі читання), про що також зазначає Нотаріальна палата України, здійснення повноцінної перевірки дотримання вимог щодо набувачів є неможливим.

Справа в тому, що значна частина записів, які є в Державному земельному кадастрі, містить помилки або неповну інформацію в частині П. І. Б. фізичної особи та/або її РНОКПП. Крім того, функціонал Державного земельного кадастру та механізми його взаємодії з іншими реєстрами не дають змоги повною мірою провести всі перевірки, передбачені **Порядком**. Зокрема, відкритим залишається питання, як із використанням інструментів Державного земельного кадастру потрібно проводити перевірку інформації про належність земельної ділянки до такої, що була сформована внаслідок виділення її в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю), та про її віддаленість від державного кордону України.

Слід також зазначити, що інформація про такий тип права власності, як право довірчої власності (як спосіб забезпечення виконання зобов'язання), яка надходить у порядку інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, і суб'єктів державної реєстрації прав згідно з вимогами Протоколу про інформаційну взаємодію між Державним реєстром речових прав та Державним земельним кадастром, у Державному земельному кадастрі взагалі не опрацьовується та не відображається в його відомостях через те, що в ньому немає відповідних механізмів.

Це може мати негативні наслідки, які полягають у можливості конфіскації (за рішенням суду) земельних ділянок, набутих за недотримання вимог, які становлять предмет перевірки.

Загалом, старт ринку землі відкриває нові можливості як для аграріїв, так і для пересічних громадян, які розглядають можливість придбання с/г землі як новий напрям інвестування з метою одержання пасивного доходу від, наприклад, передання її в оренду сільськогосподарським товаровиробникам. Утім, незалежно від мети придбання землі, радимо ретельно підійти до процесу її вибору, щоб убезпечитися від можливих проблем і непередбачених фінансових втрат у майбутньому. Крім правовстановчих документів на земельні ділянки, проєктів землеустрою щодо їх відведення, рішень про передання у власність, агрохімічних паспортів, наявної технічної документації із землеустрою тощо, які б ми радили аналізувати із залученням відповідних профільних фахівців, уважаємо за доречне користуватися всіма доступними публічними джерелами інформації для формування "історичної довідки" та цілісної картини про об'єкт майбутньої інвестиції. Ба більше, не слід нехтувати й можливістю візуального огляду земельних ділянок, зокрема, із залученням сертифікованих землевпорядників, щоб пересвідчитись у тому, що немає сторонніх об'єктів, не відображених у документах на землю, і встановити відповідність координат земельних ділянок на місцевості та, як наслідок, відсутність т. з. накладок, наявність яких може бути підставою для виникнення потенційних спорів.

Учасникам ринку землі радимо бути обачливими та поміркованими. А щодо наявних прикладних проблем, сподіваємось, що найближчим часом їх буде належно розв'язано.

І трішки статистики купівлі-продажу землі по Україні. За офіційними даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, за 100 днів ринку землі зареєстровано 28288 угод на загальну площу земель 70569 га. До трійки лідерів за обсягами входять Кіровоградська, Харківська та Полтавська області. Так, у Кіровоградській області укладено угод щодо 9938,6 га земель. Друге місце з невеликим відставанням посіла Харківська область. Її показник – 9141,2 га. На третьому місці – Полтавська область з показником у 6294,0 га.

Натомість у Рівненській (466,8 га), Івано-Франківській (309,3 га) і Чернівецькій (299,4 га) областях зафіксовано найнижчу активність з-поміж усіх.

Середня вартість 1 га землі станом на 09 жовтня 2021 року становить 43879 грн, що на 11,4 % вище щодо відповідного показника станом на перший місяць функціонування ринку (39397 грн/га). Середньозважена вартість (розрахована як середня ціна 95 % ділянок без урахування найдорожчих) щодо землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва становить 32857 грн/га, а щодо землі для ведення особистого селянського господарства – 33291 грн/га.

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021