

**Пам'ятка**  
**щодо придбання земель сільськогосподарського призначення**  
(норми земельного законодавства, які почнуть діяти з 1 липня 2021 року)

**1. Земельна ділянка, яка перебуває в оренді може бути продана її власником, але з дотриманням переважного права орендаря на купівлю цієї ділянки.**

Якщо ви не скористались переважним правом - новий власник зобов'язаний протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї повідомити вас про це із зазначенням:

кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;

найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;

місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси; платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення Ви маєте отримати рекомендованим листом з повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Внесення змін до договорів оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави із зазначенням нового власника земельної ділянки не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору.

**2. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення. (стаття 130-1 ЗКУ)**

1) Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

а) у першу чергу - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування - **тобто це вичерпний перелік і мова не йде про загальнопоширені копаліни**. А якщо у витягу про ділянку відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.

б) у другу чергу - **орендар земельної ділянки** - встановлюється шляхом отримання відомостей із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. *Зараз готуються зміни, щоб додати і – тих хто користується на праві емфітевзису.*

Ви можете реалізувати своє переважне право у разі відсутності суб'єкта першої черги або його відмови від реалізації такого права.

2) Незважаючи що до 1 січня 2024 року юридичні особи не мають права набувати у власність сільгоспземлі, ви маєте можливість передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку. **Обмежень щодо засновників підприємства немає.** Але всі ці землі будуть рахуватись при визначенні максимальної площі в одних руках для громадян – до 1 січня 2024 року – 100 га, плюс земельні ділянки набуті у власність громадянином до 1 липня 2021 року. А з 1 січня 2024 року – 10000 га. І також при визначенні площі у власності юридичної особи (крім банків), яка не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів.

Переважне право реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) - якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

3) За наявності переважного права – **тобто земельна ділянка є в Державному кадастрі, а право оренди зареєстроване в Державному реєстрі прав!!!** - власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Заява про державну реєстрацію такого наміру подається **нотаріусу, у якого потім буде здійснюватись посвідчення договору купівлі-продажу**, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. *Якщо ви відмовляєтесь отримати це повідомлення - робиться відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання, тобто ви не забрали лист на пошті, вважається, що вас повідомили про намір.*

4) Суб'єкт, який бажає скористатися переважним правом, **зобов'язаний** повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, цінним листом з описом вкладень та повідомлення про вручення.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу

укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права.

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу ця вся процедура здійснюється повторно.

Процедура здійснюється повторно також у разі, якщо після спливу третього місяці після реєстрації наміру продати земельну ділянку договір купівлі-продажу земельної ділянки не був укладений.

Ця вся процедура не застосовується, якщо власник одразу виявив бажання продати земельну ділянку суб'єкту переважного права першої або другої черги.

5) Якщо здійснено продаж ділянки з порушенням вашого переважного права, ви маєте право пред'явити до суду позов про переведення на вас прав та обов'язків покупця. Одночасно ви зобов'язані внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

**6) Передача переважного права здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право і підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.**

Про передачу свого переважного права ви зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Передачу переважного права іншій особі можна здійснити і після повідомлення нотаріусом про намір власника щодо її продажу. Але тоді не нотаріус повідомляє цю особу про намір власника, а суб'єкт, який переважне право.

Тут треба бути уважними, бо передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення **не зупиняє строків** повідомлення про наміри і надання свого рішення у відповідь.

7) Своє переважне право можна передати іншій **особі лише один раз** і цій особі заборонено передача цього права третій особі. **Будьте уважними – якщо ви помилитесь у виборі особи – вона не зможе повернути вам це переважне право.**

8) Якщо ділянка виставляється на торги

Організатор земельних торгів з продажу земельної ділянки зобов'язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки не пізніше як за 30 календарних днів до дня проведення відповідних торгів. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально.

При цьому: передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виставленої на земельні торги, допускається **не пізніше як за п'ять робочих днів до моменту початку таких торгів;**

про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передала своє переважне право, зобов'язана повідомити організатора земельних торгів протягом трьох робочих днів з дня реєстрації переходу права, а повідомлення здійснити цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

9) Всі ці вимоги не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

Дотримання передбачених законом вимог щодо реалізації такого переважного права повинен перевіряти **нотаріус!** при посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки, щодо якої встановлено переважне право купівлі.

### **3. Щодо земельних ділянок які використовуються на праві емфітевзису.**

Переважне право другої черги надається тільки орендарю земельної ділянки.

Отже, якщо ваші договори емфітевзису надійно захищені: зареєстровані в Державному реєстрі прав, довгострокові (на 50 -100 років) і в договорі вказано, що ви маєте переважне право на купівлю ділянки можете зосередитись на купівлі тих ділянок, які у вас в оренді – по 100 га на фізичних осіб, а вже з 2024 року почати переводити право емфітевзису на себе.

4. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом звернення стягнення на них.

При цьому земельні ділянки сільгосппризначення:

а) можуть бути відчужені за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи);

б) без вашої згоди як суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки:

- можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення, за правилом, визначеним частиною другою статті 37<sup>-1</sup> цього Кодексу;

- не можуть передаватися власниками у заставу;

- не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу.

### **4. Щодо земель фермерських господарств.**

"6-1. Громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі

шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. І в цьому випадку не застосовується заборона продажу сільгоспземель державної та комунальної власності. Право викупу також надано спадкоємцям громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками

Якщо таких спадкоємців декілька, земельна ділянка придбається ними у спільну часткову власність, де частки кожного із спадкоємців у праві власності є рівними.

**Права постійного користування та довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності зберігаються за суб'єктами відповідного права, які не здійснили викуп таких ділянок відповідно до абзацу першого цього пункту".**

## **5. Фінансові інструменти.**

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільгосппризначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Порядок здійснення фінансової підтримки громадян і юридичних осіб (у тому числі фермерських господарств) для придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення – Кабінетом Міністрів так до сьогодні і не розроблено.

Разом з тим, ви можете надати переважне право на купівлю землі разом з безповоротною фінансовою допомогою фізичній особі на придбання землі (така фіндопомога збільшує податок на прибуток, однак платники 4 групи податок на прибуток не платять) без укладання договору (п. 14.1.257 ПКУ це дозволяє).

До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.