

# РИНОК ЗЕМЛІ В ЗАПИТАННЯХ ТА ВІДПОВІДЯХ

**Ірина Дмитерко,**  
заступник головного редактора



Із запровадженням вільного обігу сільськогосподарських земель та початком активного розпорядження земельними ділянками як у власників, так і у потенційних набувачів прав на землю виникає багато питань. Тому на сторінках нашого видання ми будемо публікувати відповіді на найпоширеніші з них.



Чи може власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення подарувати її сільгоспідприємству чи фізичній особі?

Укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) з урахуванням вимог Земельного кодексу України (далі – ЗКУ).

Питання набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод регулюється ст. 131 ЗКУ. Зокрема, цією статтею встановлено, що **земельні ділянки сільськогосподарського призначення за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору** можуть бути відчужені лише на користь:

- іншого з подружжя;
- 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.

Отже, подарувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення власник може лише дружині/чоловікові або родичу.

Сільгоспідприємство може отримати таку землю у власність лише за договором купівлі-продажу, міни.



Чи може сільгоспідприємство укласти в 2021 році спадковий договір з громадянином? Чи діють спадкові договори, укладені до 01.07.2021 р.?

**Н**і, не може. Оскільки, виходячи з норм ст. 131 ЗКУ громадянин може відчужити земельну ділянку за спадковим договором лише на користь дружини/чоловіка або родича.

Укладання спадкового договору сільгоспідприємствами з власниками землі до 01.07.2021 р. не було заборонено. Навіть більше – укладання таких договорів було одним із шляхів, яким сільгоспідприємства

намагались обійти дію мораторію. Оскільки закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи (ст. 58 Конституції), спадкові договори, укладені до 01.07.2021 р., є чинними і мають виконуватись сторонами.

Разом з тим слід нагадати, що власник земельної ділянки, як і раніше, може скласти заповіт на користь юридичної особи. Такий висновок можна зробити на підставі аналізу, зокрема, норм ст. 1222 ЦКУ та п. «б» п. 15 Перехідних положень ЗКУ (докладніше про спадкування юридичною особою земельної ділянки за заповітом та особливості складання заповіту в такій ситуації читайте в «АгроПРО», 2019, № 17).



До якого нотаріуса звертатися для оформлення договору купівлі-продажу?

Порядок правового регулювання діяльності нотаріату в Україні здійснюється Законом України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ «Про нотаріат».

Так, згідно з цим Законом посвідчення договорів щодо відчуження земельної ділянки здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору (ч. 4 ст. 55).

Отже, для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідно звертатись до нотаріуса: за місцем знаходження земельної ділянки або за місцем реєстрації сторін договору.



Як потенційному покупцю землі підтвердити легальність походження коштів?

Дійсно, ч. 6 ст. 130 ЗКУ встановлено, що не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у покупця документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право. **Тобто для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки покупець має надати підтвердження легальності походження коштів.**

Джерелами походження коштів або інших активів покупця є (п. 14 Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільгосппризначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою КМУ від 16.06.2021 р. № 637, далі – Порядок № 637):

- заробітна плата (грошове забезпечення);
- гонорари та інші виплати згідно з цивільно-правовими правочинами;
- дохід від підприємницької або незалежної професійної діяльності;
- дохід від відчуження майна;
- дивіденди; проценти;
- роялті;
- страхові виплати;
- виграші (призи) в азартні ігри, виграші (призи) у лотерею чи в інші розіграші, у букмекерському парі, у парі тоталізатора;
- призи (виграші) у грошовій формі, одержані за перемогу та/або участь в аматорських спортивних змаганнях;
- благодійна допомога;
- пенсія;
- спадщина;
- подарунки;
- кошти, отримані в позику (кредит);

- набуття права на знахідку або скарб;
- інші джерела, не заборонені законом.

**Документами, що підтверджують джерела походження коштів, є (п. 15 Порядку № 637):**

- декларація про майновий стан і доходи;
- декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування;
- річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність фізичної особи – підприємця (за наявності), що отримана нотаріусом безпосередньо від покупця землі (баланс, витяги, що містять дані про прибутки та збитки господарської діяльності клієнта, податкова декларація з додатками);
- інші документи, що підтверджують джерела походження коштів.

З наведеного переліку джерел походження коштів найбільш доступними можна назвати позику, кредит, дивіденди. Нагадаємо, що нотаріус для встановлення джерел походження коштів може використовувати інформацію, отриману від покупця, а не лише з офіційних документів, публічних даних. Тому особа, зацікавлена у підтвердженні законності походження коштів, може надати нотаріусу договір цільової позики на придбання земельної ділянки, укладений, наприклад, з роботодавцем. Або документ, що підтверджує факт отримання ним дивідендів (докладніше про порядок нарахування та виплати дивідендів читайте в «АгроPRO», 2021, № 14, с. 30). Або кредитний договір з банком тощо.



**Чи можна продати землю за довіреністю?**

**Д**овіреність – це письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Причому як довіритель, так і повіреним при видачі довіреності може бути і фізична, і юридична особа. Головна мета видачі довіреності – це представництво, тобто вчинення юридично значимих дій повіреним від імені та в інтересах довірителя.

Згідно зі ст. 1000 ЦКУ за договором доручення одна сторона (повірений) зобов'язується вчинити від імені та за рахунок другої сторони (довірителя) певні юридичні дії. Правочин, вчинений повіреним, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки довірителя.

Статтею 1003 ЦКУ передбачено, що у договорі доручення або у виданій на підставі договору довіреності мають бути чітко визначені юридичні дії, які належить вчинити повіреному. Дії, які належить вчинити повіреному, мають бути правомірними, конкретними та здійсненими.

Водночас ЗКУ встановлено, що угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільгосппризначення, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) (п. 15 Перехідних положень ЗКУ в редакції, чинній до 01.07.2021 р.).

**Отже, якщо довіреність укладена до 01.07.2021 р., то продати земельну ділянку на її підставі неможливо.**

З іншого боку, деякі експерти зауважують, що якщо довіреність видана до 01.07.2021 р. і не містить чіткого визначення повноважень на продаж земельної ділянки, а натомість містить формулювання на кшталт «...доручаю продати все нерухоме майно...», то незалежно від дати її видачі (якщо строк повноважень не закінчився) представник може продавати земельну ділянку. Тому особа, яка має таку довіреність, може або спробувати знайти нотаріуса, який прийме цю довіреність, або отримати нову довіреність.

Також слід зауважити, що з 01.07.2021 р. п. «б» п. 15 Перехідних положень ЗКУ містить норму, відповідно до якої до 01.01.2024 р. є недійсними угоди (у тому числі довіреності) про передачу прав на відчуження підмоторних земельних ділянок та часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів).

**Отже, сільгосппідприємствам до 01.01.2024 р. недоцільно укладати будь-які угоди (у тому числі довіреності) з цього питання та розраховувати на отримання переваг за їх рахунок.**



Якщо сільгоспприємство використовує земельну ділянку на підставі договору емфітевзису, то чи має воно переважне право на купівлю такої землі?

**Ні, не має.**

Питання переважного права на купівлю землі сільгоспризначення врегульовано ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ. Цією статтею чітко визначено, що суб'єктами переважного права є лише надкористувач та орендар земельної ділянки.

Також передбачено, що суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги (орендарі) встановлюються шляхом отримання відомостей із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Держреєстр прав) (абз. 4 ч. 3 ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ).



Якщо договором емфітевзису передбачено переважне право землекористувача на придбання земельної ділянки, то чи може емфітевт ним скористатися?

**В**важаємо, що це питання є дискусійним.

З одного боку – норми ЗКУ є спеціальними, і вони не надають такого права емфітевту.

А з іншого – одним із принципів цивільного законодавства є свобода договору (ст. 3 ЦКУ). Зміст правочину не може суперечити ЦКУ, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам (ст. 203 ЦКУ). Правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним (ст. 204 ЦКУ).

Отже, якщо договір емфітевзису містить умову про переважне право користувача на купівлю такої землі, і земельна ділянка буде продана іншій особі з порушенням такого переважного права, то емфітевт матиме право звернутися до суду з вимогою про переведення на нього прав покупця, керуючись ч. 4 ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ. Але яке рішення прийме суд, звичайно, спрогнозувати важко.



Емфітевтом є сільгоспприємство, договір емфітевзису передбачає переважне право емфітевта на придбання землі. Чи може емфітевт передати переважне право іншій особі?

**В**раховуючи вищенаведену відповідь про спірність наявності переважного права на купівлю землі в такій ситуації, землекористувач може спробувати скористатись правом передачі цього права фізичній особі. Нагадаємо: переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передаче іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки (абз. 2 ч. 5 ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ). Тому якщо передача переважного права буде зареєстрована в Держреєстрі прав, то емфітевт фактично зможе скористатись своїм переважним правом.

