

# ВИКУП ЗЕМЕЛЬ, НАДАНИХ У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЗАКОНОДАВЧІ РЕАЛІЇ

**Ірина Дмитерко,**  
заступник головного редактора

**Руслан Сокол,**  
фермер

3 1 липня цього року фермерам, які отримали земельні ділянки в постійне користування для створення фермерського господарства (далі – ФГ), та їх спадкоємцям дозволено викупити їх. Редакція отримує чимало звернень від фермерів, які мають намір це зробити. Тому ми вирішили докладно проаналізувати норми законодавства, що регулюють це питання, а також практичні аспекти викупу такої землі фермерами.

## ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ

3 01.07.2021 р. п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) передбачено право фермерів викупити земельні ділянки, надані їм на праві постійного користування для створення ФГ. Тим самим після багаторічних політичних обіцянок нарешті вирішена проблема збереження прав фермерів на такі землі. Викуп дозволяється на певних пільгових умовах і лише визначеному колу осіб.

Наведемо норму п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» ЗКУ дослівно:

*«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. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вимоги частини*

*сьомої статті 130 цього Кодексу не поширюються на земельні ділянки, які придбаваються відповідно до цього пункту.*

*Право викупу також належить громадянам України – спадкоємцям громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (крім випадків, коли такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам). Якщо таких спадкоємців декілька, земельна ділянка придбавається 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».*

## Хто має право викупити землю:

- громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (далі – землі в постійному користуванні);
- орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до 2010 р.;
- спадкоємці громадян, яким належали землі в постійному користуванні (крім випадків, коли такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або

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

**Отже, викупити такі землі матимуть змогу лише фізичні особи. Викупити можна тільки земельні ділянки з цільовим призначенням – для ведення фермерського господарства (селянського (фермерського) господарства). ФГ, які отримали або переоформили таку землю, не мають права на її викуп.**

Щодо першого пункту питань не має виникати, адже якщо особа бажає викупити землю – вона може її викупити.

Щодо другого пункту не зовсім зрозуміло, чому визначено саме до 2010 року. Жодне офіційне джерело не містить обґрунтування цієї дати. Наявність такого обмеження створює нерівність орендарів земельних ділянок перед законом. Оскільки право викупу залежить від року переоформлення права постійного користування на право оренди. Це не відповідає ч. 4 ст. 13 Конституції України, згідно з якою держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

При реалізації третього пункту постає найбільше запитань.

Зокрема, може виникнути ситуація, коли спадкоємець особи, що отримала землю в постійне користування, помер. Тож постає питання: *чи мають право на викуп спадкоємці громадянина, який успадкував таку землю?*

Крім того, відповідно до норм Цивільного кодексу України є спадкоємці, які не прийняли спадщину. Тому виникає питання: *чи може викупити землю спадкоємець, який не прийняв спадщину?*

У результаті спадкування може бути декілька спадкоємців, які набувають права на майно (в т. ч. земельні ділянки) у різних частках з різних підстав. Отже, актуальними є питання: *чому при придбанні земельної ділянки спадкоємцями частки кожного з них у праві власності є рівними? Як викупити землю, якщо один із спадкоємців вже має максимально дозволена законодавством кількість земель? Чи можна поділити успадковану земельну ділянку на частини для кожного спадкоємця? Чи може один із спадкоємців передати своє право викупу іншому спадкоємцю? Як викупити землю, якщо один із спадкоємців не має бажання/фінансової можливості викупити її?*

Перехідні положення ЗКУ не містять відповіді на ці питання. Тож залишається чекати лише практики застосування зазначених норм або зміни законодавства. На жаль, у нестандартних ситуаціях поса-

дові особи й надалі можуть трактувати втрату права на постійне користування після смерті особи, якій воно було надано. Відсутність чіткого визначення у законодавстві статусу таких земель після смерті громадян і надалі породжуватиме численні спори.

Як бачимо, на сьогодні переоформити (викупити) землю мають змогу лише ті фермери, у яких немає спірних питань. А фермерам-спадкоємцям доведеться або починати боротися за свої права, або почекати, поки проблемні питання будуть вирішені.

### Ціна

Передбачено, що землі в постійному користуванні можна викупити за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці (далі – НГО) таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. Нагадаємо, що покупець землі має підтвердити джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається право на землю (ч. 6 ст. 130 ЗКУ). Про порядок такого підтвердження читайте в «АгроПРО», 2021, № 15, с. 20.

### Розстрочка

Щодо розстрочення платежу має місце суперечність між трьома різними законодавчими нормами, оскільки вони **визначають різний строк**. Так, порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам врегульований ст. 128 ЗКУ, яка передбачає, що розрахунки за придбані земельні ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на 5 років (ч. 9).

Частиною 4 ст. 13 Закону України від 19.06.2003 р. № 973-IV «Про фермерське господарство» встановлено переважне право купівлі такої землі з розстроченням до 20 років.

Натомість п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» ЗКУ передбачає можливість розстрочення платежу до 10 років.

Норма п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» ЗКУ прийнята пізніше, є спеціальною, отже, має вищу юридичну силу.

Тим часом для уникнення в подальшому непорозуміння та необхідності відстоювати право на викуплену землю на першому етапі (до того, як буде сформована судова практика або надані роз'яснення) вважаємо доцільним не використовувати розстрочення або обирати розстрочення платежів не більше ніж на 5 років (зі сплатою не менш як 50% вартості земельної ділянки, детальніше про це – далі). При цьому розмір платежів (рівними/нерівними частинами, поступово змінюваний розмір тощо) та їх періодичність (щорічні, щомісячні тощо) законодавством не регулюється, отже, це питання вирішується сторонами самостійно.

### Авансовий внесок

Необхідність сплати авансового внеску в разі викупу землі встановлена ч. 8 ст. 128 ЗКУ. І хоча п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» ЗКУ (який регулює питання викупу земель фермерами) не передбачає обов'язку сплати авансового внеску – можуть виникати випадки, коли у фермерів вимагатимуть сплатити його, як зобов'язує це зробити ст. 128 ЗКУ.

На жаль, офіційні роз'яснення з цього приводу на сьогодні також відсутні.

Фермери, які стикнулись з такими вимогами, мають фактично два варіанти дій.

**Перший** – наполягати, що відповідно до ч. 8 ст. 128 ЗКУ авансовий внесок є необхідним лише для оплати робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Тоді як для викупу землі фермером проведення такої оцінки не вимагається.

Нагадаємо, що експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної/комунальної власності. Виняток встановлено при відчуженні таких ділянок за умови, що їх ціна продажу визначається з використанням НГО (ст. 13 Закону України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель»). Отже, сплата авансового внеску не повинна вимагатись від фермера.

**Другий** – запропонувати місцевій раді встановити мінімальний розмір такого внеску, наприклад, на рівні 1–2% від НГО земельної ділянки. Це є правомірним, оскільки ч. 8 ст. 128 ЗКУ встановлює лише максимальний розмір авансового внеску (не може бути більшим ніж 20% вартості земельної ділянки, визначеної за НГО).

### Неузгодженість норм

Слід зауважити, що Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності затверджено постановою КМУ від 22.04.2009 р. № 381 (далі – Порядок № 381). Порядок затверджено відповідно до ст. 128 ЗКУ. Його положення не актуалізовані у зв'язку з наданням фермерам прав на викуп земель. Як наслідок – Порядок № 381 містить декілька норм, які можуть викликати складнощі у фермерів. А саме:

✓ розстрочення платежу надається покупцям за умови, зокрема, сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50% частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів (ч. 3);

✓ встановлено заборону на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повно-

го розрахунку за договором купівлі-продажу (ч. 3);

✓ періодичність платежів – рівними частинами не рідше ніж один раз у три місяці або одноразово у повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу (ч. 4);

✓ під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу (ч. 4);

✓ сплата авансового внеску (ч. 7).

Отже, в разі викупу землі з розстрочкою платежів фермеру необхідно бути готовим, що вищеперелічені умови будуть пропонуватися місцевою радою для включення в договір купівлі-продажу.

### Яку землю не можна викупити

Відомо, що питання збереження прав фермерів на землі, надані їм на праві постійного користування, не один десяток років є болючим та нерегульованим. Протягом часу існування цієї проблеми певна кількість спадкоємців фермерів, яким надавалась земля в постійне користування, не змогли оформити землю у спадок і, як наслідок, – втратили її. Або сам фермер ще за життя через необізнаність або недобросовісні дії третіх осіб міг втратити таку землю.

Отже, на сьогодні непоодинокими є ситуації, коли земля передається у власність або користування іншим громадянам чи юридичним особам після смерті громадянина, якому вона раніше надавалась в постійне користування (якщо спадкоємці не змогли її успадкувати). **Таку землю (яка надана в користування іншим особам) спадкоємці фермера не матимуть права викупити** (абз. 2 п. 6<sup>1</sup> розд. X «Перехідні положення» ЗКУ).

### Відмова у продажу землі

Підстави для відмови у продажу земельної ділянки встановлені ч. 5 ст. 128 ЗКУ. Зокрема, ними є:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Рішення про викуп громадянином землі, наданої в постійне користування, приймається простою більшістю голосів від загального складу відповідної ради. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді (ч. 10 ст. 128 ЗКУ).