

Від редакції: громадянин, який має намір викупити земельну ділянку, надану йому в постійне користування для створення фермерського господарства (далі – ФГ), повинен здійснити певні дії. Враховуючи, що законодавством такий алгоритм не визначений, далі проаналізуємо особистий досвід та рекомендації громадянина, який в липні 2021 року викупив таку земельну ділянку.

АЛГОРИТМ ДІЙ ДЛЯ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ОСОБОЮ, ЯКІЙ ВОНИ НАДАНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Руслан Сокол,
фермер



→ КРОК ①. Перевірити наявність права

Громадянин, що має намір викупити земельну ділянку (далі – заявник), повинен перевірити, чи він має на це право.

З аналізу п. 6¹ розд. X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) можна висувати, що заявник, який має намір викупити земельну ділянку, повинен володіти нею, тобто право постійного користування має належати такому громадянину та бути зареєстровано за законодавством, що діяло на момент виникнення цього права. Також бажано (але не обов'язково), щоб таке право було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Держреєстр прав). Тобто особа може бути заявником, якщо їй видавався державний акт на право постійного користування землею до 2002 року і цей акт в неї є в наявності.

→ КРОК ②. Клопотання до місцевої ради

Для отримання дозволу на укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки заявник має подати заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради (ч. 2 ст. 128 ЗКУ). На сьогодні це лише органи місцевого самоврядування – місцеві ради. У заяві (клопотанні) необхідно зазначити місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площу, кадастровий номер а також можна зазначити бажання чи небажання скористатися розстрочкою платежу (див. зразок на стор. 12).

До заяви (клопотання) необхідно додати такі документи:

1. Витяг з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) про земельну ділянку;
2. Витяг з Держреєстру прав про реєстрацію іншого речового права (далі – Витяг з Держреєстру прав про реєстрацію ІРП) (за наявності);
3. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку (далі – НГО);
4. Копію Державного акта на право постійного користування землею;
5. Рішення членів ФГ (протокол) про погодження викупу земельної ділянки;
6. Копію документа, що підтверджує реєстрацію фермерського господарства;
7. Копію паспорта та ідентифікаційного коду заявника.

Як бачимо, перелік документів не надто великий і з першого погляду здається, що зазначені документи або є у заявників, або їх не складно отримати. Але насправді для того щоб скласти такий пакет документів, заявнику необхідно докласти певних зусиль, оскільки майже кожний документ з цього переліку може мати приховані вади, які потрібно виправити до подання заяви. А це, відповідно, займає певний час. Тому далі детальніше зупинимось на тому, на що слід звернути увагу при підготовці додатків до заяви (клопотання).

I. Витяг з ДЗК про земельну ділянку. Заповіти цей витяг можна лише за умови наявності кадастрового номера земельної ділянки. Для його отримання потрібно звернутися до державного кадастрового реєстратора в Центр надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) за місцем розташування земельної ділянки або замовити онлайн через публічну кадастрову карту України (обравши справа зверху Е-сервіси) (https://e.land.gov.ua/auth_select).

За надання такого витягу справляється адміністративний збір в розмірі 0,05 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб (у 2021 році – 113 грн 50 коп.).

Отримавши такий витяг, необхідно перевірити, чи правильно зазначено:

- цільове призначення земельної ділянки;
- площу, місце розташування, склад угідь;
- форму власності.

Непоодинокі випадки зазначення у витягу замість цільового призначення лише категорії земель. Крім того, місце розташування може змінитися, наприклад у зв'язку зі зміною меж населеного пункту.

У разі виявлення розбіжностей чи помилок у інформації з ДЗК заявнику необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка у встановленому законом порядку здійснить роботи щодо виправлення та уточнення інформації в ДЗК.

Також слід звернути увагу на форму власності земельної ділянки. Має бути зазначена «комунальна».

Якщо ж в розділі «форма власності» зазначено «державна», то потрібно звернутися до земельного відділу місцевої ради, аби вона ініціювала перереєстрацію права власності на земельну ділянку (з державної на комунальну).

Якщо ж в розділі «форма власності» вказано «не визначено», це означатиме, що право власності на земельну ділянку не було зареєстровано в Держреєстрі прав. Однак зареєстроване право комунальної власності – необхідна умова для нотаріуса, який буде посвідчувати договір. Тому фермеру також слід звернутися до земельного відділу місцевої ради щодо реєстрації права комунальної власності. Це доцільно зробити, навіть якщо право постійного користування зареєстровано у Держреєстрі прав.

Нагадаємо, що залежно від місцезнаходження ділянки (в межах чи за межами населеного пункту) вона могла бути включена або до передавального акта під час реорганізації колишніх сільських рад, або до наказу Держгеокадастру про передачу об'єднаним громадам земель державної власності, або (у разі зміни меж населеного пункту) має бути зареєстрована на підставі окремого рішення органу місцевого самоврядування.

II. Витяг з Держреєстру прав про реєстрацію ІРП. Цей документ підтверджує реєстрацію в Держреєстрі прав права постійного користування (іншого речового права). Таку реєстрацію може здійснити державний реєстратор (в т. ч. нотаріус).

Для посвідчення договору купівлі-продажу землі реєстрація іншого речового права у Держреєстрі прав не є обов'язковою. Оскільки законодавством визнаються речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, якщо вони були зареєстровані відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення. Отже, головне – мати правовстановлюючий документ на земельну ділянку, зареєстрований у порядку, чинному на момент його видачі.

Зауважимо: у разі якщо інше речове право зареєстровано в Держреєстрі прав і ця земельна ділянка буде викуплена – то з Держреєстру прав запис про право постійного користування не видається. Оскільки припинення похідного права у результаті поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача передбачено лише для сервітутів, емфітевзису та оренди. Щодо права постійного користування така норма відсутня!

Припинення права постійного користування земельною ділянкою передбачено лише за умови, що землекористувач добровільно відмовиться від нього (ч. 3 ст. 142 ЗКУ).

III. Витяг із технічної документації про НГО. Особливих труднощів для отримання інформації про НГО земельної ділянки виникати не повинно. Як на ділянки за межами населених пунктів, так і у межах, замовити витяг можна безкоштовно через електронні сервіси Держгеокадастру, скориставшись публічною кадастровою картою, або ж у місцевому ЦНАПі.

Найчастіше підставою для відмови є неправильне цільове призначення земельної ділянки у ДЗК, тому подавати заяву на одержання цього витягу необхідно після приведення у відповідність інформації в ДЗК, як розглянуто вище.

IV. Державний акт на право постійного користування. Зауважимо, що законодавством не встановлено обов'язку надання оригіналу чи копії правостановлюючого документа, тому вважаємо за доцільне надати нотаріально посвідчену копію. До відома: на сьогодні суди зазначають, що навіть якщо частина земельної ділянки була приватизована, державний акт на право постійного користування зберігає чинність. Отже, фермер має право викупити іншу частину такої земельної ділянки.

V. Рішення членів ФГ про викуп земельної ділянки знадобиться для засвідчення відсутності спору між членами ФГ. Адже земельна ділянка, надана його засновникові для ведення фермерського господарства, використовується для здійснення підприємницької діяльності усіма членами ФГ. Якщо засновник один, то рішення оформлюється у формі розпорядження, а якщо членів ФГ два та більше – оформлюється протокол загальних зборів.

VI. Документом, що підтверджує реєстрацію ФГ, може бути свідоцтво, виписка або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських об'єднань.

Протягом місяця з дня отримання заяви (клопотання) та доданих документів місцева рада приймає рішення про продаж земельної ділянки (ч. 3 ст. 128 ЗКУ). Для зручності читачів на стор. 12 наводимо зразок такого рішення, яке можна запропонувати використати місцевій раді.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді (ч. 10 ст. 128 ЗКУ).

➔ КРОК 3. Звернення до нотаріуса

Після отримання позитивного рішення місцевої ради необхідно звернутися до нотаріуса за місцем розташування земельної ділянки або місцем реєстрації громадянина. Нотаріусу необхідно надати рішення місцевої ради та документи, копії яких додавалися до заяви (клопотання).

Вивчивши їх, нотаріус надасть вичерпний перелік додаткових документів, необхідних для посвідчення угоди. Такий перелік є індивідуальним та залежить від цивільного стану заявника, наповнення державних реєстрів, повноважень сторін чи їх представників тощо.

Порада: Якщо у рішенні ради не буде зазначено банківських реквізитів для сплати за договором купівлі-продажу, необхідно отримати довідку з такими реквізитами. Її може видати фінансовий відділ місцевої ради. Окремого коду та рахунка для надходжень від продажу земель сільськогосподарського призначення у місцевих рад не передбачено. Але це не може бути перешкодою для зарахування коштів до місцевого бюджету, зважаючи на таке.

Відповідно до наказу Мінфіну від 14.01.2011 р. № 11 «Про бюджетну класифікацію» кошти від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності, зараховуються на відповідний рахунок за кодом 31030000. Виокремлюється лише код 33010100 щодо коштів від продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, та земельних ділянок, які знаходяться на території АР Крим.

З аналізу норм ст. 71 Бюджетного кодексу України та ст. 181 Цивільного кодексу України можна дійти висновку, що надходження від відчуження будь-якого майна, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, належать до бюджету розвитку, а кошти мають зараховуватися за кодом 31030000.

Зразок 1

Веселківському сільському голові
Яровому Л.І.
Зазимка Миколи Івановича
Київська область, Броварський район,
с. Веселка, вул. Бандери, 15

КЛОПОТАННЯ

Прошу надати дозвіл на укладання договору купівлі-продажу (викупу) земельної ділянки (кадастровий номер 100000000:01:10:0001), площею 50,0000 га, що знаходиться у селі Веселка Броварського району Київської області, для ведення фермерського господарства, яка перебуває у постійному користуванні на підставі державного акта серії КВ від 25.06.1996 р.

На підставі пункту 6¹ розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України прошу укласти договір купівлі-продажу за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці зазначеної земельної ділянки, без проведення земельних торгів.

З метою укладання договору прошу зареєструвати право комунальної власності на земельну ділянку (кадастровий номер 100000000:01:10:0001), площею 50,0000 га у межах села Веселка, за Веселківською сільською радою та, за необхідності, ухвалити відповідне рішення.

До заяви додаю:

1. Витяг з ДЗК;
2. Витяг з Державного реєстру прав про реєстрацію іншого речового права;
3. Витяг із технічної документації про НГО;
4. Копію Державного акта на право постійного користування землею;
5. Рішення членів Фермерського господарства «Колос» від 05.08.2021 р. № 15-1 про погодження викупу земельної ділянки, наданої для його створення;
6. Копію Свідоцтва про державну реєстрацію Фермерського господарства «Колос»;
7. Копію паспорта та ідентифікаційного коду заявника.

13 серпня 2021 року

Підпис

Зразок 2

РІШЕННЯ ВЕСЕЛКІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

Про продаж земельної ділянки

Розглянувши заяву Зазимка Миколи Івановича щодо придбання у власність земельної ділянки площею 50,0000 га, у селі Веселка, для ведення фермерського господарства (надалі за текстом – земельна ділянка), яка перебуває у постійному користуванні на підставі державного акта серії КВ від 25.06.1996 року та надана для ведення селянського (фермерського) господарства, відповідно до ст.ст. 12, 122, 127, 128, 130, п. 6¹ розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», висновком комісії, **Веселківська сільська рада вирішила:**

1. Здійснити продаж земельної ділянки з кадастровим номером 000000000:01:001:0001, площею 50,0000 га, яка розташована у селі Веселка, для ведення фермерського господарства, за ціною 958 248,45 гривень, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці цієї земельної ділянки, без проведення земельних торгів та без розстрочення платежу.
2. Доручити сільському голові Яровому Л.І. укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню.
3. Витрати з оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки покладаються на Покупця.
4. Відділу фінансів надати банківські реквізити для перерахування коштів за договором купівлі-продажу земельної ділянки.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника сільського голови з питань діяльності виконавчих органів Зайченка І.П.

Сільський голова

Леонід ЯРОВИЙ