**Тема 5.** **Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки**

**План лекції:**

1. Набуття права власності на земельну ділянку в порядку безоплатної приватизації
2. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на розміщений на ній об’єкт нерухомого майна.
3. Набуття права власності на земельну ділянку в порядку набувальної давності
4. Отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства
5. Перехід права на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угоди
6. Особливості переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

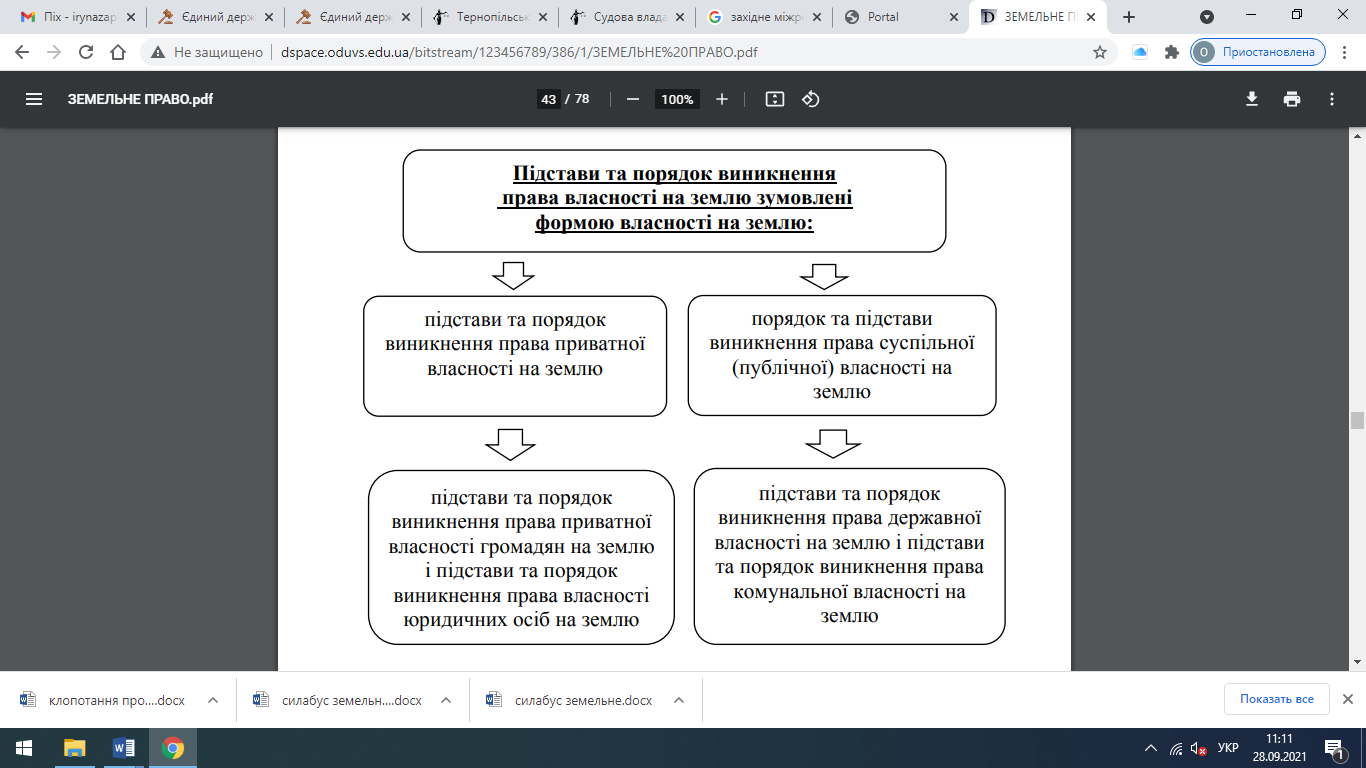
**Питання на самостійне опрацювання**

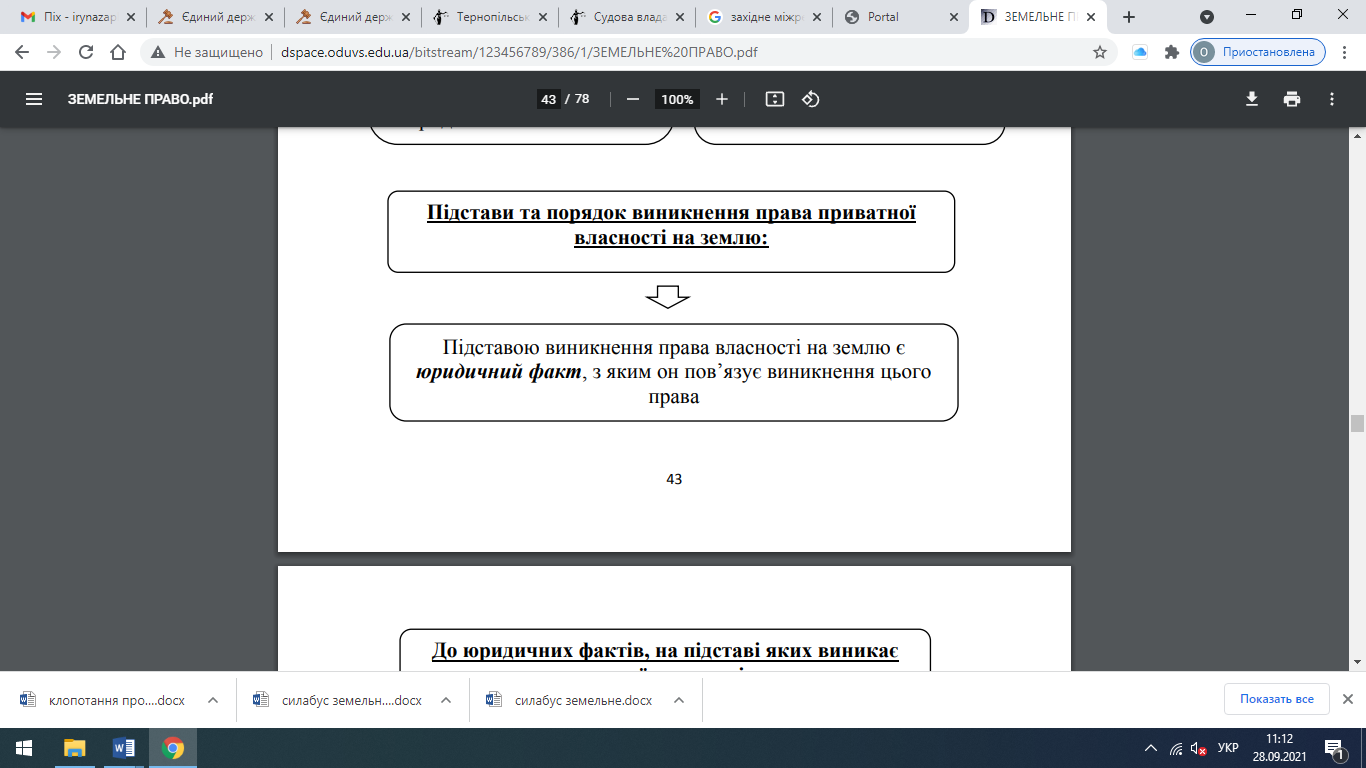
1. Порядок відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб

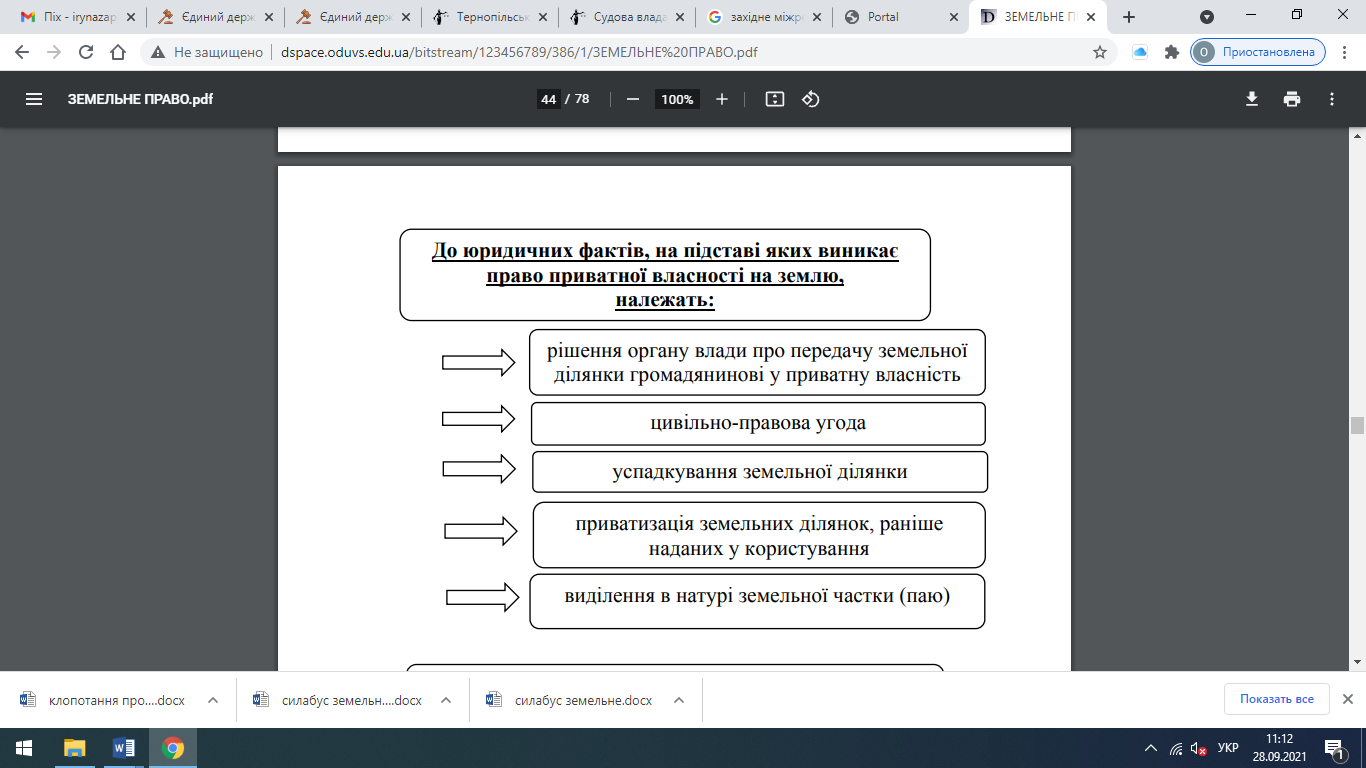
2. Конфіскація земельної ділянки за рішенням суду як підстава припинення права власност

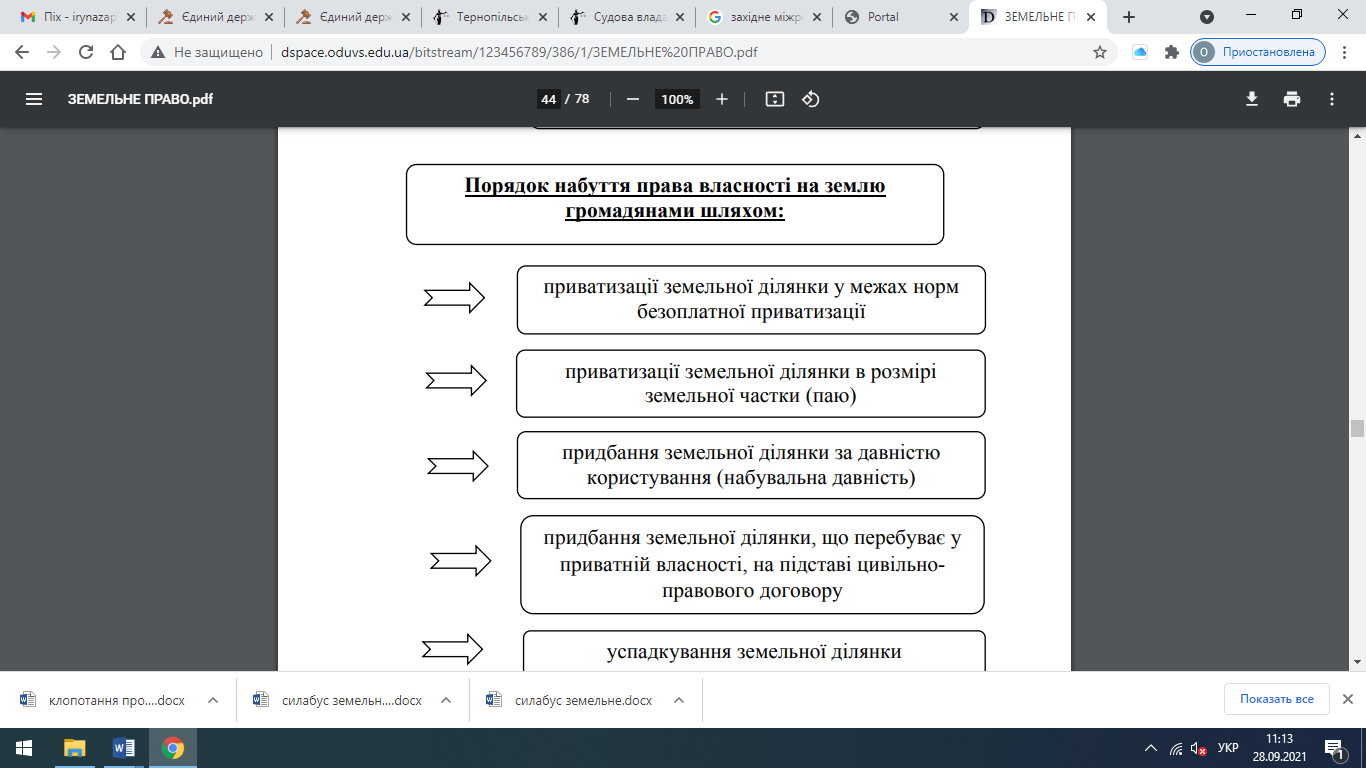
**Рекомендована література:**

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-ІІІ // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46.– Ст. 2038.
3. Земельне право України: загальна частина: навч. посібн. / А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко. Київ : ВД «Дакор», 2016. 236 с.
4. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики: монографія / Н.Р. Кобецька. ІваноФранківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. 271 с.
5. Мироненко В.П. Земельне право України: Навчальний посібник / За загальною редакцією В. П. Мироненко. К.: Алерта, 2018. 350 с.
6. **Набуття права власності на земельну ділянку в порядку безоплатної приватизації**









Відповідно до статті 121 Земельного Кодексу України кожен громадянин може безкоштовно отримати землю і одночасно приватизувати 6 земельних ділянок різного призначення, тобто передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах зазначених норм, провадиться один раз по кожному виду використання.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: - для ведення особистого селянського господарства можна отримати до 2 га; - під садівництво - до 0,12 га; - на будівництво житлового будинку: в селі - до 0,25 га, в селищах - до 0,15 га; в місті - до 0,1 га; - 0,1 га можна отримати для будівництва дачі і 0,01 га - під гараж.

При цьому під одне цільове призначення можна приватизувати безкоштовно тільки одну ділянку, і не має значення чи є у когось з Ваших членів сім’ї вже безоплатно приватизовані земельні ділянки.

Для того щоб отримати земельну ділянку перш за все потрібно знайти вільну земельну ділянку та визначитись із цільовим призначенням та її орієнтовними розмірами.

Шукати вільну ділянку потрібно самостійно, зайшовши на публічну кадастрову карту та обравши в конкретному населеному пункті чи за ним вільну земельну ділянку, виділивши її маркером у тому місці, що Ви собі підшукали. Це будуть Ваші графічні матеріали.

Викопіювання із Публічної кадастрової карти України є належним документом. Дане питання було розглянуто Касаційним адміністративним судом у складі Верховного суду 09 січня 2020 року у справі № 812/1264/17 та зазначено «Враховуючи вищевикладене, колегія суддів погоджується з позицією судів попередніх інстанцій, що додані ОСОБА\_1 до своєї заяви графічні матеріали (викопіювання), на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, роздруковані із Публічної кадастрової карти України, інформація в якій створена належним суб'єктом, є належним документом із відображенням інформації, яка дає можливість ідентифікувати бажану земельну ділянку на місцевості, та містить прив'язку земельної ділянки до відповідного населеного пункту.

Якщо Ви не зможете це зробити самостійно то можете звернутися до територіального органу Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру Держгеокадастр та замовити графічні матеріали - викопіювання з кадастрової карти або плану. Вартість такого викопіювання становить-0,03 розміру мінімальної заробітної плати.

Наступний крок це подання клопотання до органу місцевого самоврядування, якщо особа має намір отримати земельну ділянку в місті Тернополі, то необхідно звернутися в Тернопільську міську раду, якщо в поза межами населеного пункту то до ОТГ, на якій розташована дана земельна ділянка, для надання дозволу на розробку землевпорядної документації із зазначенням орієнтовного розміру та цільового призначення бажаної земельної ділянки.

До клопотання додаються графічні матеріали, ті, які були самостійно зроблені з виділенням ділянки бажаного місця розташування. Також необхідно подати копію паспорта громадянина України та копію реєстраційного номера облікової картки платника податків, а також згоду на збір і обробку персональних даних.

Відповідно до ч.7 ст.118 Земельного кодексу України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Щодо відмови то підставою у ненаданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Після того як буде надано дозвіл на виконання робіт потрібно звернутися до землевпорядної організації для розробки землевпорядної документації. Оплата за розробку документації договірна. Тому потрібно укласти із землевпорядною організацією договір, у якому чітко визначається вартість робіт та строки виконання.

Зверніть увагу на те, щоб у договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати 6 місяців.

Варто зазначити, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов’язковому погодженню із територіальним органом Держгеокадастру, відповідно до ст. 186-1 Земельного кодексу України. Якщо земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту або на якій планується розташування об’єкта будівництва, необхідне також погодження з управлінням з питань містобудування та архітектури місцевої ради. в порядку, встановленому статтею 186-1 Земельного кодексу України (термін розгляду проекту землеустрою – 10 робочих днів). Це робиться безкоштовно.

Відмова у такому погодженні має обов’язково містити посилання на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти. Далі відповідний орган приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність відповідно до ч.9 статті 118 Земельного кодексу України, (термін затвердження – 2 тижні з дня отримання погодженого проекту землеустрою). Також робиться безкоштовно.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Право на подання такої заяви мають:

- особа, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноважена нею особа;

- власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об’єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особа;

- орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

До заяви в обов’язковому порядку додаються:

- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов’язковій державній експертизі);

- електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель і є підставою для  внесення даних до Державного земельного кадастру;

- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про державну реєстрацію земельної ділянки перевіряє:

- повноваження особи, що звернулася з такою заявою;

- наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

- розташування об’єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень;

- придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, визначеним законодавством, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її шляхом реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй реєстраційного номера та фіксацією дати її реєстрації.

Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви.

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

– за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

– відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

– робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор на безоплатній основі надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

– невідповідності поданих документів вимогам законодавства;

– розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

– розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;

– подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Заключним етапом отримання земельної ділянки у власність є реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. З цією метою необхідно звернутися до місцевого центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або до нотаріуса із такими документами: - витяг з Державного земельного кадастру (витяг ДЗК формується та отримується на етапі погодження проекту землеустрою у державного кадастрового реєстратора на підставі ст. 24 закону України "Про державний земельний кадастр”; - рішення органу про передачу земельної ділянки у власність; - копію та оригінал паспорту заявника та ідентифікаційного номеру; - підтвердження оплати адміністративного збору. - заява про реєстрацію права (формується на місці).

Загальний термін розгляду державним реєстратором документів складає 5 робочих днів. У випадку відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цю відмову можна оскаржити до місцевого суду. Це буде оскарження рішення в порядку, який визначений в Кодексі адміністративного судочинства України.

Отже, кожному громадянину гарантовано законодавством право на разову приватизацію кожного виду цільового призначення земельних ділянок, що в сукупності дає право на безоплатне отримання шістьох земельних ділянок відповідної площі із різним видами цільовими призначенням, що передбачено Земельним кодексом України.

З прийняттям Закону України від 28.04.2021 №[1423-IX](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423) відбулась так звана децентралізація землеустрою, а саме - спрощення землевпорядної документації та зменшення кількості погоджень та дозволів.

Так, з 27.05.2021 громадянину не треба звертатися до органу місцевого самоврядування з проханням надати дозвіл на розроблення документації із землеустрою, **якщо особа вже користується відповідною земельною ділянкою територіальної громади та хоче приватизувати її**.

Згідно з новою редакцією ст. ст. 118 Земельного кодексу України, громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає до органу місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду, клопотання про передачу йому такої ділянки у власність.

Ця норма стосується і земельних ділянок, право на які виникло раніше. І це є досить логічним, так як у разі виникнення права раніше або розміщення на земельній ділянці будівель та споруд, які належать особі, що звертається з відповідним клопотанням, сам дозвіл носив формальний характер.

Віднині громадянин пише клопотання, до якого додається розроблена відповідно до Закону України "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що за нових правил **замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення**. А відповідний орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) приймає рішення про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову.

Однак відтепер **дещо змінився порядок прийняття місцевими радами рішень про відчуження земельних ділянок з власності територіальних громад**. Частину другу ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» доповнили новим абзацом, згідно з яким рішення ради щодо безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність (крім земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, та випадків передачі земельної ділянки власнику розташованого на ній жилого будинку, іншої будівлі, споруди) приймається не менш як двома третинами голосів депутатів від загального складу ради.

Норма у 2/3 голосів депутатів місцевої ради, щодо безоплатної передачі земель комунальної власності у приватну - є обмежувальною нормою, яка буде захищати від корупційних дій на місцевому рівні.

Отже, при прийнятті відповідних рішень тепер потрібно чітко розмежувати земельні ділянки на 2 категорії:

1) землі, які передаються безоплатно з  комунальної у приватну власність **та перебувають у користуванні громадян або на земельній ділянці розташований житловий будинок, інша будівля чи споруда, яка належить, громадянину, що звернувся з клопотанням про передачу земельної ділянки, а також земельні ділянки право на які виникло раніше** (в цих випадках для прийняття рішення про передачу у власність достатньо звичайної більшості);

2) інші земельні ділянки, які передаються безоплатно з  комунальної власності у приватну власність (в цих випадках для прийняття відповідного рішення раді необхідно зібрати 2/3 голосів депутатів від загального складу ради).

Що стосується невитребуваних земельних часток (паїв), то у відповідності до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», до 2025 року громадянам надане право витребувати такі паї – тобто завершувати реалізацію свого права, яке виникло раніше. У разі не витребування потенційними власниками відповідного майна у встановлений законом строк (тобто до 01.01.2025 р.) ці земельні частки (паї) перейдуть до комунальної власності після проходження процедури визнання майна безхазяйним. Тому, якщо зараз громадяни звертаються із заявою про витребування своєї земельної частки (паю) до ОМС, то рішення про передачу такої земельної ділянки приймається більшістю голосів депутатів місцевої ради.

Рішення з інших питань у земельній сфері ради продовжують приймати простою більшістю голосів.

**2.Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на розміщений на ній об’єкт нерухомого майна.**

Верховна Рада України 02.02.2021 прийняла в цілому законопроект №0850 від 29.08.2019 про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об’єкта нерухомості). Передбачається, що прийняття даного законопроекту сприятиме поєднанню правової долі земельних ділянок та розташованих на них будівель, споруд, а також зменшить корупційні ризики при переоформленні прав землекористування на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Законопроектом, у редакції підготовленій до другого читання, пропонується встановити «автоматичність» переходу прав користування земельною ділянкою при переході права власності на розташовану на ній будівлю та/або споруду від землекористувача до нового власника майна. Також встановлюється обов’язок набувача права власності на будівлю, споруду, що розташовані на земельній ділянці державної та комунальної власності, право користування якою не оформлено протягом 30-денного терміну з дня набуття такого права власності, здійснити відповідні дії для оформлення прав на земельну ділянку.

Пропонується уніфікувати вказані правила для всіх правових титулів користування земельною ділянкою у випадку переходу права користування земельною ділянкою (сервітут, суперфіцій, емфітевзис (сільськогосподарські будівлі), постійне користування тощо) у разі набуття права власності на розташовані на ній житловий будинок, будівлю або споруду шляхом внесення змін до статті 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України.

Також у випадках, коли межі земельної ділянки та об’єкта нерухомості не співпадають, власник такої ділянки зобов’язаний повідомити користувача іншої частини земельної ділянки про зміну власника об’єкта нерухомості. Такі зміни цілком відповідають абзацу 2 частини 6 статті 120 Земельного кодексу України.

Особливості переходу прав на земельну ділянку, що використовується на праві постійного користування обумовлені таким. Наразі не всі особи мають право набувати земельні ділянку на вказаному правовому титулі, тому у разі зміни власника об’єкта нерухомості земельна ділянка переходить на іншому правовому титулі, що визначається за згодою сторін.

Статтю 120 Земельного кодексу України пропонується викласти в такій редакції:

Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

1. У разі набуття на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об’єктів до набувача таких об’єктів, без зміни її цільового призначення.

2. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що перебував у приватній власності її попереднього власника, право власності на земельну ділянку, на якій розміщені такий об’єкт, одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві спільної власності на такий об’єкт, крім випадку, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо попередньому власнику у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому розмірі.

3. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника, до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта крім випадків, визначених частиною четвертою цією статті. Волевиявлення орендодавця (власника) та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагаються. Про перехід відповідного права його суб’єкт зобов’язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію.

4. У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, якщо такий об’єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов’язаний відшкодовувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на такий об’єкт.

Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

5. У випадках, визначених частинами першою – третьою цієї статті, документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об’єкт.

6. Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, пов'язане з переходом права приватної власності на земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з набуттям права власності на такий об’єкт.

Укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.

7. Вимоги частин першої – шостої цієї статті не поширюються на випадки переходу права власності або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, у разі якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника об'єкта нерухомого майна (жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди), об’єкта незавершеного будівництва.

8. У разі набуття права власності на жилий будинок, розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки, площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).

9. Якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об’єкта нерухомого майна зобов’язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об’єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов’язаний передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом.

Пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) такого об’єкта у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт.

10. У разі набуття на підставі вчиненого правочину права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, особою, яка не може мати таку земельну ділянку у власності, така особа має право вимагати передання їй власником земельної ділянки відповідної земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію на умовах, визначених набувачем права власності на такий об’єкт. У такому разі орендар або суперфіціарій зобов'язані відшкодовувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник.

11. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, особами, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві, вони набувають таку земельну ділянку із земель державної або комунальної власності у власність або оренду. Набувач такого об’єкта зобов’язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об’єкт майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об’єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов’язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об’єкт нерухомого майна, об’єкт незавершеного будівництва, та передати її у власність або оренду набувачу (власнику) такого об’єкта.

Пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) об’єкта нерухомого майна, об’єкта незавершеного будівництва у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт.

12. У разі набуття частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування такого об’єкта. Порядок користування земельною ділянкою набувачем визначається договором між ним та землекористувачем.

У разі недосягнення згоди між набувачем та землекористувачем щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою такий порядок визначається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

13. У разі набуття права власності на об’єкт незавершеного будівництва перехід прав на земельну ділянку, на якій розміщений такий об’єкт, здійснюється за правилами, встановленими цією статтею, за умови державної реєстрації права власності на такий об’єкт у порядку, визначеному законом.

Частину третю статті 7 Закону України «Про оренду землі» пропонується замінити трьома новими частинами такого змісту:

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника на праві оренди, до набувача такого об’єкту одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт, в обсязі та на умовах встановлених для попереднього власника зазначеного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою цією статті, а також з урахуванням вимог частини тринадцятої статті 120 Земельного кодексу України. Волевиявлення орендодавця та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, якщо такий об’єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов’язаний відшкодовувати орендарю частину орендної плати пропорційно до його частки у праві власності на такий об’єкт.

Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

Статтю 377 Цивільного кодексу України пропонується викласти в такій редакції:

Стаття 377. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

До особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, одночасно переходить право приватної власності, право користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об’єкта нерухомого майна, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України.

При цьому, частину сьому статті 37 Закону України «Про іпотеку» пропонується доповнити словами «та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки».

3.**Набуття права власності на земельну ділянку в порядку набувальної давності**

Відповідно до ст.344 ЦК України Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно - через п'ять років з часу спливу позовної давності.

Втрата не з своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності у разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування.

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

роаналізувавши практику Верховного Суду щодо питання передачі земельних ділянок за давністю користування, можна зробити висновок, що умовами умовами набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю є:

* добросовісність користування;
* відкритість користування;
* безперервність користування протягом 15 років;
* відсутність документів, які б свідчили про наявність у громадянина прав на цю земельну ділянку.

При цьому добросовісність користування полягає у невчиненні особою перешкод власнику земельної ділянки у реалізації ним свого права власності на це майно протягом 15 років. Коли мова йде про відкритість, варто розуміти, що користування має бути очевидним для інших осіб.

**Відсутність будь-якого з перерахованих елементів виключає можливість набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю.**

Це підтверджується правовою позицією Великої Палати Верховного Суду у справі №[729/608/17](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095850). Так, особа просила визнати за ним право власності на спірну земельну ділянку площею 0,19 га за набувальною давністю, посилаючись на добросовісне відкрите та тривале (понад 30 років) володіння та користування нею. Як докази давності позивачем були надані квитанції про сплату податку за землю за 2012, 2013 та 2014 роки (позов було подано у червні 2017). Велика Палата Верховного Суду погодилась з думкою районного та апеляційного судів, що надані **докази не охоплюють визначений законодавством період та не підтверджують факт користування спірною земельною ділянкою протягом 15 років.**

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є.

При розгляді справи [**742/2916/15-ц**](http://reyestr.court.gov.ua/Review/73627618) Верховний Суд вирішував питання давності користування земельною ділянкою особою, яка, за її словами, безперервно, з 1993 року користувалася нею та сплачувала необхідні платежі. Касаційний цивільний суд погодився з позицією апеляційної інстанції та врахував, що на земельній ділянці, яку використовував позивач для вирощування сільськогосподарських культур та на яку просив визнати право власності, розташована водонапірна вежа, яка згідно зі статтею 113 ЗК України має зону санітарної охорони, відтак, діяльність у межах цієї зони має певні обмеження, що **є перепоною для набуття земельної ділянки у власність.**

При цьому строк, який застосовується для набувальної давності на земельну ділянку, обчислюється починаючи з 1 січня 2002 року та має становити не менше 15 років.

Як зазначив Верховний Суд, аналіз статті 119 ЗК України дає підстави для висновку, що **не передбачено жодних переваг для осіб**, перелічених у частині першій цієї статті, **оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не призводить до виникнення права власності на землю** та фактично **відсилає до загального порядку**надання земельних ділянок у власність або в користування (статті 118,123 ЗК України).

Таким чином, норма щодо набувальної давності лише **надає право** звернення до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування і **не передбачає обов'язкової передачі** земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбаченої законом процедури звернення та подання необхідних документів.

Верховний Суд визначив, що у випадку, коли орган місцевого самоврядування **не надав дозвіл на розробку проекту із землеустрою** щодо відведення та передачі у власність спірної земельної ділянки, можна говорити **про невизнання законним власником факту добросовісності користування земельною ділянкою,**що є необхідною умовою для визнання права власності за набувальною давністю.

В постанові Великої Палати Верховного Суду у справі №910/17274/17 від 14 травня 2019 року зазначено наступне.

Аналізуючи поняття добросовісності заволодіння майном як підстави для набуття права власності за набувальною давністю відповідно до статті 344 Цивільного кодексу України, слід виходити з того, що добросовісність як одна із загальних засад цивільного судочинства означає фактичну чесність суб`єктів у їх поведінці, прагнення сумлінно захистити свої цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов`язків. При вирішенні спорів має значення факт добросовісності заявника саме на момент отримання ним майна (заволодіння майном), тобто на той початковий момент, який включається в повний давнісний строк володіння майном, визначений законом. Володілець майна в момент його заволодіння не знає (і не повинен знати) про неправомірність заволодіння майном. Крім того, позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього.

Велика Палата Верховного Суду у вказаній вище постанові прийшла до висновку, що за змістом частини першої статті 344 Цивільного кодексу України добросовісність особи має існувати саме на момент заволодіння нею чужим майном, що є однією з умов набуття права власності на таке майно за набувальною давністю. Після заволодіння чужим майном на певних правових підставах, які в подальшому відпали, подальше володіння особою таким майном має бути безтитульним, тобто таким фактичним володінням, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном.

1. **Отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства**

Для того, щоб безоплатно отримати земельну ділянку для ведення фермерського господарства, громадянину України необхідно здійснити наступні дії:

Звернутися з клопотанням до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передає у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки (для ведення фермерського господарства) та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються: графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі, копію документа, що посвідчує особу, документ, що підтверджує право на пільги при отриманні земельних ділянок (у разі наявності таких).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність

- місця розташування об'єкта вимогам:

- законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів;

- генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації;

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Довгий час існувала усталена практика ВС, що право постійного користування ФГ не спадкується, а у разі смерті засновника ФГ таке право припиняється. На практиці такий підхід породжував ряд корупційних ризиків та призводив до того, що органи Держгеокадастру після смерті засновника ФГ надавали таку земельну ділянку у власність в порядку безоплатного отримання не членам ФГ, в користуванні якого ділянка перебувала, а стороннім особам. Від такого підходу в більшості випадків страждали дрібні фермери, адже вони ставали жертвами недобросовісних конкурентів, які за сприяння органів Держгеокадастру поповнювали свій земельний банк за рахунок земель ФГ, де засновник помер. Однак з прийняттям [постанови](https://yur-gazeta.com/(http:/reyestr.%20court.%20gov.%20ua/Review/90458957) ВП ВС від 23.06.2020 р. (справа №179/1043/16-ц) така порочна практика має припинитися.

У цій постанові ВП ВС розвинула тему переходу права користування земельною ділянкою до ФГ від її засновника. Це рішення стало досить знаковим та жваво обговорювалося у юридичній спільноті. ВП ВС відступила від ряду попередніх висновків ВС про те, що:

- право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, припиняється зі смертю особи, якій належало таке право, та не входить до складу спадщини (висновки КЦС ВС, викладені у його постановах від 25.04.2018 р. у справі №399/374/16-ц, від 18.03.2019 р. у справі №472/598/16-ц, від 17.10.2018 р. у справі №376/2038/14-ц та інших подібних справах);

- право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, входить до складу спадщини після створення такого господарства (постанова КЦС ВС від 11.12.2019 р. у справі №188/1124/15-ц);

- фермерські господарства не мають права на постійне користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, тому після смерті особи, якій земельні ділянки належали на праві постійного користування, припиняється право користування як цією особою, так і фермерським господарством (постанова КЦС ВС від 18.03.2019 р. у справі №472/598/16-ц).

ВП ВС, виходячи з системного тлумачення ст. [2](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_37/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#37), [4](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_119/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#119), [5](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_134/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#134), [7](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_150/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#150), [8](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_154/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#154), [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_169/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#169), [11 Закону України "Про селянське (фермерське) господарство"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_174/ed_2003_06_19/pravo1/T200900.html?pravo=1#174), ст. [1](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7/ed_2018_07_10/pravo1/T030973.html?pravo=1#7), [5](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_24/ed_2018_07_10/pravo1/T030973.html?pravo=1#24), [7](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1141/ed_2018_07_10/pravo1/T030973.html?pravo=1#1141), [8](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_46/ed_2018_07_10/pravo1/T030973.html?pravo=1#46) і [12 Закону "Про фермерське господарство"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_74/ed_2018_07_10/pravo1/T030973.html?pravo=1#74), ст. 7, 27, 38, 50 і 51 ЗК Української РСР від 18.12.1990 р., ст. [31](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_236/ed_2020_02_21/pravo1/T012768.html?pravo=1#236), [92 ЗК України від 25.10.2001 р.](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_576/ed_2020_02_21/pravo1/T012768.html?pravo=1#576), сформувала наступні висновки:

- право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою не припиняється зі смертю фізичної особи, якій було надане таке право, незалежно від цільового призначення відповідної ділянки;

- з моменту державної реєстрації ФГ як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав саме для ведення такого господарства його засновник, переходить до цього господарства. Тому в такій ситуації зазначене право не може бути об`єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається ФГ;

- право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення ФГ його засновник, може бути об’єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (зареєструвати) ФГ. У такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадковане лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець;

- успадкування ФГ (цілісного майнового комплексу або його частини) здійснюється відповідно до закону. У випадку смерті засновника (члена) селянського (фермерського) господарства його спадкоємці мають право на спадкування цього господарства (прав засновника, члена). За наявності у фермерського господарства статутного (складеного) капіталу з розподілом часток між його засновником та членами спадкоємці спадкують відповідні права засновника (члена), якому належала відповідна частка у статутному (складеному) капіталі.

При розробці вказаної позиції серед суддів ВП ВС також не було одностайності. В окремій думці суддя Ситник О. М. зазначив, що, на його думку, право постійного користування за своєю природою є емфітевзисом, і зі смертю голови фермерського господарства право на земельну ділянку, надану у постійне чи тимчасове користування для ведення фермерського господарства, переходить до спадкоємця-члена цього господарства, який бажає продовжувати діяльність фермерського господарства. Суддя В. В. Пророк в окремій думці висловив позицію, що земельна ділянка, яка надана на праві постійного користування громадянину-засновнику ФГ, не переходить до складу земель створеного ФГ назавжди і без права повернення, відповідно, таке право успадковується.

Однак ВП ВС не надала відповідь на досить актуальне питання: яка доля земельної ділянки, наданої у постійне користування, якщо ФГ було припинено (ліквідовано)? Чи право постійного користування повертається засновнику ФГ, чи взагалі припиняється, а отже, у держави або органу місцевого самоврядування з'являється можливість вільно розпоряджатися такою земельною ділянкою?

**Хто має право на приватизацію земельних ділянок ФГ**

Завершуючи тему земельних ділянок, які перебувають в користуванні ФГ, варто згадати позицію КАС ВС, висловлену в постанові від 01.10.2020 р. (справа №120/4116/19-а), щодо того, хто має право на приватизацію земельної ділянки, наданої засновнику ФГ для ведення ФГ. КАС ВС дійшов висновку, що відповідно до ст. 13 ЗУ «Про фермерські господарства» право на приватизацію у розмірі земельної частки (паю) земельної ділянки ФГ, яка була надана засновнику ФГ для ведення ФГ, має не тільки такий засновник, а й інші члени ФГ, адже право користування земельною ділянкою належить усьому ФГ, тобто усім його членам у повній мірі. Такого висновку КАС ВС дійшов, зважаючи на наведені вище позиції ВП ВС про те, що після створення ФГ та його реєстрації до ФГ від засновника переходить право оренди/постійного користування земельної ділянкою, наданою державою засновнику для ведення ФГ.

1. **Перехід права на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угоди**

Низка норм ЗКУ (зокрема, ст. 130) передбачають можливість купівлі-продажу земельних ділянок. Ч. 1 ст. 131 ЗКУ передбачає можливість набуття права власності на земельні ділянки на підставі таких цивільно-правових угод, як міна, рента, дарування, «успадкування та інших цивільно-правових угод». ЗК передбачає, що укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ (ч. 2 ст. 131). З

Загальні вимоги до змісту угод. Ч. 2 ст. 132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено: «а) назву сторін (прізвище, ш ’я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); б) вид угоди; в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; ґ) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); е) договірну ціну; є) права та обов’язки сторін; ж) кадастровий номер земельної ділянки; з) момент переходу права власності на земельну ділянку.»

Поряд із умовами угод, зазначена норма містить і вказівку на реквізити угоди (наприклад, назву сторін, документи, що підтверджують право власності тощо). Не для всіх угод характерним є наявність договірної ціни (напр., вона не потрібна при даруванні). Не є окремою умовою і «права та обов \язки сторін» (п.«є») - вони формулюються у всіх умовах угоди.

Незрозуміло, навіщо законодавець визнав необхідним визначати в договорі «момент переходу права власності» - цей момент імперативно визначається ст. 125 ЗКУ. Взагалі, навіщо потрібна ч. 2 ст. 132 ЗКУ, незрозуміло. Форма угод. « Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються» (ч. 1 ст. 132 ЗКУ), та ще й до того ж «підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації» (ч. 4 ст. 132 ЗКУ; один раз в статті писати про необхідність нотаріального посвідчення, на думку законодавця, замало). Відповідно до положень ЦКУ (ст. ст.. 210, 657 та ін.), правочини щодо відчуження нерухомого майна (у т. ч. земельних ділянок) є вчиненими з моменту державної реєстрації.

Проблемним є питання про правові наслідки відсутності в угоді істотних умов, закріплених в належній (нотаріальній) формі. Відсутність в угоді таких умов - це, з одного боку, порушення закону (наприклад, ст. 132 ЗКУ), яке дає підстави для визнання угоди (договору) недійсною (ст. 215 ЦКУ). З іншого боку, положення ч. 1 ст. 638, ст. 639 ЦКУ передбачають, що «договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору». Такі норми дають підстави для висновку, що за відсутності в угоді хоча б однієї із істотних умов угода є неукладеною, тобто угоди як такої не існує592. Можливість «вважати договір неукладеним» також прямо передбачена ч. 8 ст. 181 ГКУ (щоправда, в силу положень ст. 4 кодексу до земельних відносин він начебто не застосовується).

1. **Перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення**

[01 липня 2021 року набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX) (далі - Закон), відповідно до якого:

→ З 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.

→ З 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га.

Ухвалений [Закон](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#top) прямо не регулює питання процедури купівлі-продажу землі, але він містить три істотні нововведення до звичайної процедури купівлі-продажу земельної ділянки. Вона включає нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника в кадастр.

З набранням чинності нового [Закону](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX):

1. покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. [Процедура проведення перевірки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9Fo%D1%80%D1%8F%D0%B4o%D0%BA_%D0%B7%D0%B4%D1%96%D0%B9c%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D1%96%D1%80%D0%BA%D0%B8_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BFo%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BDoc%D1%82%D1%96_%D0%BDa%D0%B1%D1%83%D0%B2a%D1%87a_a%D0%B1o_%D0%B2%D0%BBac%D0%BD%D0%B8%D0%BAa_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BDo%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_c%D1%96%D0%BB%D1%8Cc%D1%8C%D0%BAo%D0%B3oc%D0%BFo%D0%B4a%D1%80c%D1%8C%D0%BAo%D0%B3o_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BDa%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F) здійснюється відповідно до [Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від від 16 червня 2021 № 637](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text);
2. купівля можлива тільки в безготівковій формі. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банку;
3. повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі.

## Хто має право набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

1. громадяни України;
2. юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
3. територіальні громади;
4. держава.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше 10 тисяч гектарів.

При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи (частина друга статті 130 [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1170)).

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет [застави](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%97%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B0%D0%B1%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%BD%D0%B8%D1%85). Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на [земельних торгах](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D1%96%D0%B2_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8_%D0%94%D0%B5%D0%B6%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83) протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);
2. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
3. особами, які належать або належали до терористичних організацій;
4. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;
5. юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;
6. юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до [переліку офшорних зон](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/143-2011-%D1%80#Text), затвердженого Кабінетом Міністрів України;
7. фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до [Закону України "Про санкції"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text) у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов’язаними з ними особами;
8. юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до [списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом](https://mof.gov.ua/uk/list_of_states_jurisdictions_that_do_not_comply_or_improperly_implement_the_recommendations_of_international_and_intergovernmental_organizations_involved_in_the_field_prevention_and_counteraction-462).

## Набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод

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](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) з урахуванням вимог [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14).

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. [Переважне право на придбання земельної ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%8F_%D0%BD%D0%B0_%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%96%D0%B2%D0%BB%D1%8E_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%96%D1%81%D0%BB%D1%8F_%D0%B7%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D1%8E) може бути передано його суб’єктом іншій особі, про що такий суб’єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text) вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей [Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](https://kap.minjust.gov.ua/services?product_id=1), [Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.](https://nais.gov.ua/registers) Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

### Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення

*Важливо! Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає обов’язковому*[*нотаріальному посвідченню*](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9D%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B2%D1%96%D0%B4%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%BD%D1%96%D0%B2)*. Пакет документів, який потрібно буде подати нотаріусу, при укладенні договору між громадянами наступний:*

* документи, які підтверджують їх особу і громадянство України, а також реєстраційні номери облікових карток платників податків;
* державний акт на право власності на землю, договір, свідоцтво про право на спадщину або інший документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
* документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

Окрім того, з метою визначення загальної площі ділянок, які має право набути у власність одна особа, нотаріусу необхідно буде надати відомості та документи про перебування набувача у шлюбі, у тому числі зареєстрованому за кордоном, та про набуття землі сільськогосподарського призначення на [праві спільної сумісної власності подружжя](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%A1%D0%BF%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D1%83%D0%BC%D1%96%D1%81%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D1%83).

Водночас нотаріус як суб’єкт первинного фінансового  моніторингу має право витребувати у потенційного покупця відомості та документи, що підтверджують джерела походження коштів для придбання земельних соток чи гектарів. Джерелами походження коштів для набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути: 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.

## Вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення

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](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D1%82%D0%B0_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82%D1%96%D0%B2).

Оцінку буде проводити Держгеокадастр, яка складатиметься з аналізу грунтів за різними параметрами: склад, кліматичні умови, розміщення. Буде створена відкрита база даних з усією інформацією щодо нормативної грошової оцінки земель у різних регіонах.

Розрахунки провадяться в безготівковій формі.

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки 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.

Сплата податку при укладанні договору купівлі - продажу

Необхідно буде сплатити податок на доходи фізичних осіб за ставкою 5% від ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, та військовий збір у розмірі 1,5%, до того ж ще до моменту нотаріального посвідчення договору відчуження земельної ділянки. Базовою розрахунковою величиною для оподаткування буде зазначена в договорі купівлі-продажу ціна, яка не може бути нижчою за оціночну вартість землі, розрахованої уповноваженим органом. 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.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності забороняється.

Забороняється також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину

З 01 липня 2021 року дозволяється дарування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на відчуження яких раніше діяв мораторій. У зв’язку з цим розглянемо особливості укладення договору дарування такої земельної ділянки.

Сторонами договору дарування земельної ділянки сільськогосподарського призначення виступають *дарувальник* – власник земельної ділянки та *обдаровуваний* – відповідно до частини 3 статті 131 Земельного кодексу України подарувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення можна лише певному колу осіб: іншому з подружжя, родичам: дітям, батькам, рідним (повнорідним і неповнорідним) братам і сестрам, двоюрідним братам і сестрам, діду, бабі, онукам, правнукам, рідним дядьку та тітці, племінниці та племіннику, пасинку, падчериці, вітчиму, мачусі.

Таким чином, при посвідченні договору дарування земельної ділянки сільськогосподарського призначення необхідно надати нотаріусу документи, які підтверджують факт родинних відносин між дарувальником та обдаровуваним.

Крім цього, при посвідченні договору дарування нотаріус буде перевіряти дотримання вимог щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа (максимальний розмір - 100 гектарів на одну особу). Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовить у посвідченні угоди.

Договір дарування земельної ділянки укладається у ***письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню***.