

ВСТУП

Прийняття минулого року закону, який припинив «вічний» мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, набуття ним чинності у певній частині влітку 2021 року, що започаткувало ринок земель с/г призначення, набуло значного розголосу, скандальних обертів і низку запитань. Все це відсувало на другий план інші закони, які власне і являють у своєї сукупності ті процеси, які голосно називають земельною реформою 2021.

Отже, наразі це наступні закони:

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-ІХ, що набув чинності 01.07.2021 року;

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» від 18.05.2021 № 1444-ІХ, що набув чинності 06.07.2021;

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ, що набув чинності 27.05. 2021 (за деякими виключеннями);

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 року № 711-ІХ, що набуває чинності з 24.07.2021;

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості», який прийнятий 02.02.2021 та знаходиться в процесі набуття чинності.

Вірогідно на цьому законодавча робота щодо реформування земельних правовідносин в Україні не закінчується. Попереду поетапна робота щодо запуску та формування ринку земель, сільськогосподарського призначення зокрема. Нині запущено процедуру регулювання обігу земель с/г на рівні фізичних осіб. Це буде такий собі тестовий режим в реальному часі і з реальними правочинами. Уточнення та виправлення неминучі, тому слід очікувати розвитку правового регулювання усіх правовідносин в земельній сфері.

Пропонований збірник надає змогу ознайомитися із актуальним законодавством у галузі земельних правовідносин, його попереднім аналізом, коментарями та першими висновками. Видання становить інтерес як для спеціалістів у відповідній галузі, так й пересічних читачів, що мають власний інтерес у сфері земельних проблем.

РЕГУЛЮВАННЯ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



ЗАКОН УКРАЇНИ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України

1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3 – 4, ст. 27):

1) частину шосту статті 37¹ доповнити абзацом другим такого змісту:

"Власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки";

2) статті 130 і 131 викласти в такій редакції:

"Стаття 130. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

а) громадяни України;

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

в) територіальні громади;

г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на

предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах 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. Цей абзац втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини.

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, визначеного абзацом восьмим цієї частини, 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, 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" 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.

2. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. 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 десяти 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, для цілей цієї статті 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.

3. Порушення вимог частин першої і другої цієї статті є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

4. Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним цією статтею, затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. Розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі.

6. Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення 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.

7. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Стаття 131. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод

1. 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 з урахуванням вимог цього Кодексу.

2. Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки";

3) пункт "д" частини першої статті 143 виключити;

4) статтю 145 викласти в такій редакції:

"Стаття 145. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якщо земельна ділянка не може належати їй на праві власності та/або у зв'язку з порушенням обов'язку щодо її відчуження протягом установленого законом строку

1. Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може набуватися нею у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.

2. У разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду.

3. У разі порушення вимог статті 130 цього Кодексу щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскуються за рішенням суду.

4. Позов про конфіскацію земельної ділянки подається до суду органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель. Конфіскована земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу на земельних торгах. Ціна проданої на земельних торгах земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних з її продажем, виплачується її колишньому власнику";

5) у розділі X "Перехідні положення":

а) доповнити пунктом 6¹ такого змісту:

"6¹. 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";

б) пункт 14 виключити;

в) доповнити пунктом 14¹ такого змісту:

"14¹. Забороняються відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)";

г) пункт 15 викласти в такій редакції:

"15. До 1 січня 2024 року:

а) загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим підпунктом;

б) забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до частини другої статті 37¹ цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РЕГУЛЮВАННЯ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	4
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»	4
ПОТОЧНІ ЗАВДАННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН.....	21
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони»	21
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»	62
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»	166
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості»	208
ІНШЕ АКТУАЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО	214
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 7 лютого 2018 р. № 105«Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»	214
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про оцінку земель»	219
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про охорону земель».....	235
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»	263
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про землеустрій».....	276