

Відкриття ринку землі в Україні

31 березня 2020 року Верховна Рада України ухвалила Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення". Цей Закон запроваджує ринок землі в Україні з 1 липня 2021 року. З прийняттям цього Закону власникам сільськогосподарської землі надано право на продаж своїх ділянок. Раніше власники сільськогосподарської землі могли передавати земельні ділянки лише в оренду.

1. Хто зможе бути власником земельної ділянки
2. Хто не може бути власником земельної ділянки
3. Скільки землі можна буде купити та за якою ціною
4. Які земельні ділянки заборонено продавати

В

(Натисніть на зображення, щоб відкрити повну версію)

В

Хто зможе бути власником земельної ділянки

Набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення зможуть:

- громадяни України;
- українські юридичні особи, учасниками (акціонерами) яких є лише громадяни України;
- територіальні громади;
- держава.

Набувати частки у статутному капіталі, акції, членство у юридичних особах (які є власниками землі сільськогосподарського призначення) заборонено:

- особам без громадянства;
- українським юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) яких є іноземні громадяни.

Важливо! це обмеження не стосується іноземців, які володіють частками у статутному капіталі банків.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть також набувати банки, але лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом 2 років з дня набуття права власності.

Важливо! допуск іноземних громадян та українських юридичних осіб, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземці, до купівлі земель сільськогосподарського призначення в Україні буде можливим лише після ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі. Строки такого референдуму законодавством ще не встановлені.

Хто не може бути власником земельної ділянки

За будь-яких умов набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення заборонено:

- юридичними особами, учасниками (акціонерами) або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України: на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності; на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), і які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України;
- юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціара;
- юридичними особами, кінцеві бенефіціари яких зареєстровані в офшорних зонах;
- юридичними особами, учасниками (акціонерами) або кінцевими бенефіціарами яких є іноземні держави;
- юридичними особами, учасниками (акціонерами) або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом. На сьогодні такою державою є Російська Федерація;
- фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції);
- юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;
- особами, які належать або належали до терористичних організацій.

Скільки землі можна буде купити та за якою ціною

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 10 000 га. Така норма буде діяти з 01 січня 2024 року. До цього моменту кожний громадянин України має право володіти одночасно не більше ніж 100 га.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності української юридичної особи (крім банків) не може перевищувати 10 000 га. Українські юридичні особи зможуть купувати сільськогосподарську землю лише з 1 січня 2024 року.

Порушення цих норм є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

Передбачене переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Також орендар має можливість передати переважне право на придбання земельної ділянки іншій особі, за

умови, що орендар письмово повідомить власника землі про це.

Право на викуп відповідних земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до 10 років мають:

- громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства;
- орендарі земельних ділянок.

Важливо! у разі купівлі земельної ділянки з розстрочкою платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу.

Ціна продажу земель сільськогосподарського призначення не може бути нижчою від їх нормативної грошової оцінки. Ця норма буде діяти до 1 січня 2030 року. Розрахунок за покупку земельних ділянок буде проходити тільки в безготівковій формі.

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.

Які земельні ділянки заборонено продавати

Заборонено:

- продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, розташованих на тимчасово окупованих територіях;
- відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих на тимчасово окупованих територіях (крім передачі їх у спадщину).