



# Ельвіра Ткачова

головний редактор "АгроPRO"





# Журнал "АгроPRO"

Періодичність виходу: двічі на місяць  
Обсяг: 48 стор/номер

## Головні теми:

- земельні правовідносини;
- оптимальне оподаткування;
- огляд судової практики
- трудове, господарське право
- екологічна, пожежна безпека, охорона праці
- практичні аспекти ведення та забезпечення агробізнесу
- аналіз нових та актуальних законодавчих та нормативних актів
- ефективні управлінські технології та інновації







В 2019 році сільгосппідприємство виплатило орендну плату за землю наперед за 5 років. У 2021 році власник продав земельну ділянку.

■ Які наслідки для орендаря?



Договір оренди залишається чинним до закінчення терміну його дії.

Але сільгосппідприємство-орендар має звернути увагу на умови договору оренди землі.

Якщо передбачено, що «...перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) є підставою для зміни умов або припинення договору...», то новий власник землі може ініціювати припинення договору оренди.

Якщо договір оренди землі буде достроково припинено, то орендар має звернутися до попереднього власника землі з **проханням повернути зайво сплачені кошти**. В разі відмови попереднього власника повернути кошти – орендар може звернутись до суду.



Власник земельної ділянки усно повідомив орендаря, що має намір продати її за 300 тис. грн, орендар відмовився.

Чи може власник продати землю дешевше? Яка процедура повідомлення орендаря про продаж земельної ділянки?



Ст. 130 (1) **Земельного кодексу України** передбачено, що переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

- **у першу чергу** – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення;
- **у другу чергу** – орендар земельної ділянки.

**Нагадаємо, що орендар може передати своє переважне право іншій особі.**

**ЗКУ передбачено процедуру повідомлення потенційних покупців про продаж земельної ділянки (крім її продажу орендарю).**

**Якщо власник землі дотримався процедури повідомлення орендаря, але вирішив змінити ціну (зменшив чи збільшив її) або інші умови продажу ділянки, то така ж процедура повідомлення та перевірки нотаріусом наявності суб'єкта переважного права першої та другої черг застосовується повторно.**



Якщо земельна ділянка продається орендарю або особі, якій орендар передав своє переважне право, то чи потрібно дотримуватися процедури, передбаченої ст. 130 (1) ЗКУ?



**Ні, не потрібно,** якщо відсутній суб'єкт переважного права першої черги, або за умови надання ним письмової відмови від реалізації свого переважного права.

Таким чином, у цій ситуації ціна продажу земельної ділянки обговорюється та погоджується між власником та орендарем (це можна зробити й усно).



Чи може власник землі, що орендується, відчужити її без згоди суб'єкта переважного права?



**Дійсно, власник землі може відчужити її без згоди суб'єкта переважного права (орендаря), але лише у випадках, встановлених законодавством, а саме у разі:**

- **продажу** співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику (ст. 88, ч. 10 ст. 130 (1) ЗКУ);
- **відчуження за договором** дарування, довічного утримання та за спадковим договором на користь іншого з подружжя, дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи (п. «б» ч. 3 ст. 131 ЗКУ);
- **обміну земельними ділянками**, розташованими у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення, за правилом, визначеним ч. 2 ст. 371 ЗКУ (п. «б» ч. 3 ст. 131 ЗКУ).



Сільгоспприємство – орендар земельної ділянки передало своє переважне право фізичній особі, яка викупила цю ділянку.

■ Чи укласти договір про розірвання діючого договору оренди?



Відповідно до ст. 31 Закону № 161 договір оренди землі припиняється, зокрема, в разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря.

**Порядок** державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затверджено постановою КМУ від 25.12.2015 р. № 1127.

**Відповідно до п. 57 цього Порядку якщо б орендар викупив земельну ділянку, то реєстрація права власності на таку ділянку мала б відбутися одночасно з реєстрацією припинення права оренди.**

**Оскільки у наведеній ситуації орендар – юрособа, а новий власник фізособа, то діючий договір оренди залишається чинним до закінчення строку його дії.**





## Як перевірити, чи є фізична особа громадянином України?



Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільгосппри значення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджений постановою КМУ від 16.06.2021 р. № 637

### **Громадянство України фізична особа може підтвердити такими документами:**

- паспорт громадянина України;
- паспорт громадянина України для виїзду за кордон;
- тимчасове посвідчення громадянина України;
- дипломатичний паспорт;
- службовий паспорт;
- посвідчення особи моряка;
- посвідчення члена екіпажу;
- посвідчення особи на повернення в Україну.

### **Громадянство України припиняється (ст. 17 Закону № 2235):**

- внаслідок виходу з громадянства України;
- внаслідок втрати громадянства України;
- за підставами, передбаченими міжнародними договорами України.

**Датою припинення громадянства України є дата видання відповідного Указу Президента України (ст.18 Закону № 2235).**





Чи справді викупити землю, надану в постійне користування для створення фермерського господарства, особа може лише до 01.01.2022 р.?



**Ні, таке право надано безстроково.**

Право фермерів – фізичних осіб викупити земельні ділянки, надані їм на праві постійного користування та довічного успадкованого володіння для створення фермерських господарств, передбачено п. 61 розд. X «Перехідні положення» ЗКУ.

#### **Нагадаємо, право викупу надано:**

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



## Чи може дитина придбати земельну ділянку?



**Так, може.**

**Діти віком до 14 років** визнаються малолітніми особами та мають часткову цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 Сімейного кодексу України, далі – СКУ, ст. 31 ЦКУ). Вона може виступати стороною у договорі купівлі-продажу землі, але не може самотійно його підписати. Від її імені це може зробити лише її законний представник.

**Діти віком від 14 до 18 років** є неповнолітніми особами та мають неповну цивільну дієздатність (ч. 2 ст. 6 СКУ, ст. 32 ЦКУ). Вони можуть самотійно підписати договір купівлі-продажу землі самотійно, але за наявності письмової згоди законного представника (пп. 3.6 п. 3 гл. 1 розд. II Порядку № 296);

В обох випадках потрібен дозвіл органу опіки та піклування (пп. 3.5 п. 3 гл. 1 розд. II Порядку № 296).



## Як дитині підтвердити легальність виникнення коштів?



Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільгосппризначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджений постановою КМУ від 16.06.2021 р. № 637 (далі – Порядок № 637).

Дитина може отримати гроші в результаті продажу належного їй майна або отримання подарунку.

Грошові дарунки на суму більш ніж 850 грн повинні оформлюватися нотаріально посвідченим договором дарування грошей від іншої фізичної особи (батька, матері, бабці, діда, дядька тощо).





Чи можна подарувати дитині земельну ділянку?



**Можна,** але відповідно до п. «а» ч. 3 ст. 131 Земельного кодексу України це можуть зробити лише **батьки, брати/сестри, баба/дід, прабаба/прадід, вітчим/мачуха, рідні тітка/дядько.**



# Які існують ризики по договорах, укладеним до 2013 року?



На думку суду (постанова ВП ВС від 23.06.2020 р. у справі № 696/1693/15-ц), договір оренди землі, підписаний сторонами до 01.01.2013 р. та не зареєстрований до 01.01.2013 р., **є нечинним**, і, відповідно, особа не набула прав орендаря.

Водночас Мін'юст у листі від 11.09.2020 р. № 238/8.4.1/32-20 висловив думку: **якщо договір оренди земельної ділянки, укладений до 01.01.2013 р., не пройшов процедури державної реєстрації, то перебіг строку починається з дати укладання такого договору.**



## Чи можна продати право оренди?



**Так, можна.**

Це право виникло з 01.07.2021 р. з прийняттям Закону України від 28.04.2021 р. № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

Відчужувати (передавати) право оренди на земельну ділянку іншим особам орендар може самостійно, на власний розсуд та без будь-яких погоджень з власником такої ділянки.



# Агро AGRO PRO PRO

Надійний партнер аграрного бізнесу

Фермерам про викуп земель постійного користування:

- роз'яснення Мін'юсту
- аналіз законодавчих норм
- алгоритм дій
- зразок клопотання

Е-лікарняний: що потрібно знати бухгалтеру

Водне господарство сільгоспприємства: реєстрація, дозволи, ціни, бухоблік, податки

Про коригування податкових накладних при зміні ставки ПДВ з 14% на 20%

Який період мають право перевіряти органи ДПС

Збільшено перелік робіт та об'єктів підвищеної небезпеки, на які оформлюються дозволи

Обробка персональних даних сільгоспприємством

Прийняття та звільнення працівника за новими правилами

## АгроPRO – єдине практичне видання для керівників сільгоспприємств

### ДОДАТКОВІ СЕРВІСИ ДЛЯ ПЕРЕДПЛАТНИКІВ:

#### • Консультативна лінія

(068) 385-73-87

(099) 081-27-19

#### • Семінари та онлайн-практикуми

#### • Адвокатський дозор (безкоштовні первинні консультації)