



MARTYNIV
LAW FIRM

РИНОК ЗЕМЛІ

martyniv.legal

ПЛАН ВЕБІНАРУ

- Аналіз закону про обіг сільськогосподарської землі
- Скільки коштуватиме земля, умови оплати
- Договори за якими можна буде відчужувати землю
- Підтвердження джерела походження коштів
- Як підготуватися до ринку землі?
- Зміни по оренді землі 2020 року

ЯК ПРАЦЮВАТИМЕ РИНОК ЗЕМЛІ



ЯК ПРАЦЮВАТИМЕ РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ

КРЕДИТУВАННЯ ПІСЛЯ ЗАПУСКУ РИНКУ

- **Хто має право брати землю в заставу?**
- Заставодержателем с/г землі та прав (оренди, емфітевзису) – лише **банки** (ст. 133 ЗК).
- Постанова Верховного Суду від 14.06.2017 р. №372/5355/14-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/67621490>
- Земля обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя (ст. 6 ЗК)



MARTYNIV
LAW FIRM

ДОГОВІР КУПІВЛІ ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

martyniv.legal

ЯК КУПИТИ ЗЕМЛЮ?



**ДОГОВІР – НОТАРІАЛЬНО
ПОСВІДЧЕНИЙ**



ГРОШІ – ЗАДЕКЛАРОВАНІ



**ЦІНА – НЕ НИЖЧЕ НОРМАТИВНОЇ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗД**



ОПЛАТА – БЕЗГОТІВКОВА



РЕЄСТРАЦІЯ – ПРАВО ВЛАСНОСТІ

**ПЕРЕВІРТЕ, ЧИ ВАША ПОКУПКА
БУДЕ БЕЗПЕЧНОЮ ТА ВІДПОВІДАЄ
ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА.**

§ MARTYNIV
LAW FIRM

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО

ЧИ Є У ВАС ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА КУПІВЛЮ ЗЕМЛІ?

§ MARTYNIV
LAW FIRM



РЕАЛІЗАЦІЯ
ПЕРЕВАЖНОГО
ПРАВА
ДЕТАЛЬНО
ПРОПИСАНА
В ДОГОВОРІ



СВОЄЧАСНО
НАРАХОВУЄТЕ
ТА ВИПЛАЧУЄТЕ
ОРЕНДНУ ПЛАТУ



НЕ ЗАНИЖУЄТЕ
ОРЕНДНУ ПЛАТУ



НЕ ПОГІРШУЄТЕ
КОРИСНИХ
ВЛАСТИВОСТЕЙ
ЗЕМЛІ



Є БАНКІВСЬКА
КВИТАНЦІЯ АБО
ВИДАТКОВИЙ
КАСОВИЙ ОРДЕР
ПО КОЖНОМУ
ОРЕНДОДАВЦЮ

ЯК ПЕРЕДАТИ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО?

ЯК ПЕРЕДАТИ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА ПРИДБАННЯ ЗЕМЛІ?

§ MARTYNIV
LAW FIRM



ПИСЬМОВО
ПОВІДОМИТИ
ВЛАСНИКА ЗЕМЛІ



ПИСЬМОВО УКЛАСТИ
УГОДУ ПРО ПЕРЕДАЧУ
ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА



ОСНОВНИЙ ДОГОВІР БУВ
НОТАРІАЛЬНИЙ – УГОДА
ПРО ПЕРЕДАЧУ ТАКОЖ
НОТАРІАЛЬНА



БЕЗОПЛАТНО
АБО ПЛАТНО

ПОШИРЕНІ ПИТАННЯ

- Як підтвердити «чистоту» коштів?
- Чи можна платити частинами?
- Що робити, якщо земля ще в оренді?
- Що робити, якщо переважне право на купівлю в сусіда?
- Чи можна передати переважне право?
- Якщо я куплю на фізичну особу, то як потім обробляти цю землю?
- Які проблеми із емфітевзисом?
- Чи можна частину коштів передати по формі-2?
- Які податкові наслідки купівлі?
- Чи є додаткові витрати на купівлю?

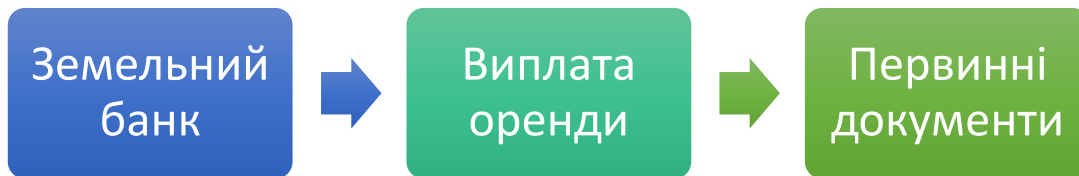


MARTYNIW
LAW FIRM

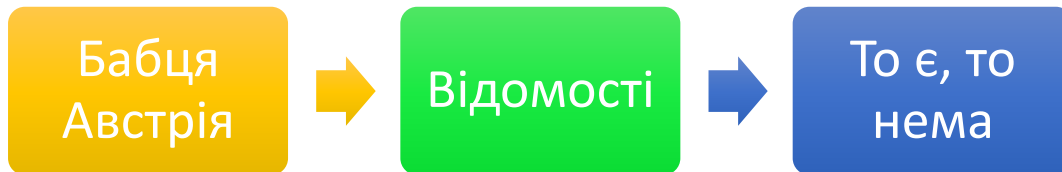
ОРЕНДА ЗЕМЛІ

martyniv.legal

АГРОПІДПРИЄМСТВО «ХОРОШЕ»



АГРОПІДПРИЄМСТВО «ТАК СОБІ»



ІСТОТНІ УМОВИ ОРЕНДИ

- Об'єкт
- Строк
- Орендна плата: розмір, індексація, строки та порядок внесення, перегляду, відповідальність за несплату.

МОЖЛИВОСТІ

- Чий урожай після закінчення строку оренди?
- Автоматична пролонгація
- Переважне право
- Реорганізація орендаря

ОРЕНДНА ПЛАТА

- Переважна форма – грошова!
- За згодою сторін – натуральна + ЗАЯВА.
- Відробіткова

ЯК ПРОПИСАНА ОРЕНДНА ПЛАТА **У ВАШОМУ** ДОГОВОРІ ОРЕНДИ?

1. **% від НГО** «6% від НГО»
2. **фіксовано** «5 тис. грн»
3. **комбіновано**: «5 тис. грн., що не менше, ніж 6% від НГО»
4. **комбіновано**: «5 тис. грн., що становить 6% від НГО»
5. **комбіновано**: 5 тис. грн. за 1 умовний га

ПРИКЛАД

Орендна плата 10% від НГО, що не менше 8 тис. грн.

НГО у 2018 році = 80 тис. грн.

Всеукраїнська НГО землі з 2019 року = 120 тис. грн.

ВАЖЛИВІ ПИТАННЯ

- Де пише, що можна фіксовано?

ОРЕНДНА ПЛАТА

- Стаття 21 ЗУ «Про оренду землі»

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (**КРІМ** строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються до норм ПКУ).

ВИПЛАТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Відомість
загальна

Видатковий
касовий
ордер

Виплата орендної плати з каси

- Видача готівки ф.о., яких немає в штатному розписі – за видатковими касовими ордерами, що виписуються окремо на кожну особу, або за окремою видатковою відомістю **(абз.3 п. 27 положення 148)**.

АЛГОРИТМ ДІЙ ПО ОРЕНДІ

- Обов'язково визначитися з індексацією орендною плати і «своє рішення» написати в договорі
- Виплата наперед – саме в договорі має бути прописано, що ОП **не** індексується за майбутні періоди
- Бажано переводити ВСІХ на **безготівкову** виплату
- Бажано отримати **заяви** за минулі періоди, ЯКЩО у ВАС:
 - Виплата ОП по відомостях;
 - Невірний обрахунок ОП;
 - Гроші передавалися по ФОРМІ-2

Як підготуватися?

- Скласти план: ДЕ? СКІЛЬКИ? ЯК?
- Аудит договорів
- Поновлення оренди
- Аудит каси

Тримайте руку на пульсі разом з нами!

Долучайтеся

Телеграм канал



- <https://t.me/agrotax>

Viber чат



<https://u.to/y5bkFw>



MARTYNIV
LAW FIRM



**Телеграм
канал**



**Viber
чат**



067-234-80-97
am@martyniv.legal