



MARTYNIV  
LAW FIRM

# ВИДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛИ З 1 ЛИПНЯ 2021 РОКУ: ЯК ПІДГОТУВАТИСЯ?

[martyniv.legal](https://martyniv.legal)

# ПЛАН ВЕБІНАРУ

1. Як працюватиме ринок землі в Україні?
2. Переважне право на купівлю сільськогосподарської землі. Дві черги осіб, хто має переважне право. Переважне право і земельні торги. Передача переважного права. Особливості продажу землі із переважним правом. Наслідки порушення переважного права. Нова практика Верховного суду
3. Обмеження для власників сільськогосподарської землі. За якими договорами можна буде відчужувати землю. Обмеження щодо дарування.
4. Договір купівлі-продажу землі: істотні умови, необхідні документи та податкові наслідки. Умови звільнення від податків
5. Ціна придбання землі. Умови оплати. Процедури перевірки джерел походження коштів.
6. Огляд змін внесених законом України про дерегуляцію в сфері земельних відносин.
7. Аудит земельного банку. Купівля-продаж агробізнесу.



MARTYNIV  
LAW FIRM

# ЯК ПРАЦЮВАТИМЕ РИНОК ЗЕМЛІ?

[martyniv.legal](http://martyniv.legal)

# ЯК ПРАЦЮВАТИМЕ РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ?



## ЯК РАХУЮТЬСЯ 100 га?

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

Що це значить?

## ЯКІ НАСЛІДКИ, ЯКЩО ЛІМІТИ ПЕРЕВИЩЕНІ?

- ЗД конфіскується за рішенням суду
- Позов подає орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель
- ЗД продається на торгах
- Колишньому власнику виплачується ціна за винятком витрат пов'язаних із продажем

# ЯКЩО ЗЕМЛЯ ПЕРЕХОДИТЬ У ВЛАСНІСТЬ ДО ОСОБИ, ЯКА НЕ МОЖЕ МАТИ ДІЛЯНКУ У ВЛАСНОСТІ

Зміни до ст. 145 ЗК України

- Віджужити протягом одного року з моменту переходу прав;
- Якщо протягом року не було відчужено – конфіскація за рішенням суду

# ХТО МАЄ ПРАВО БРАТИ ЗЕМЛЮ В ЗАСТАВУ?

- Банки
- Заставодержателем сільськогосподарських земельних ділянок можуть бути лише **банки** (ст. 133 ЗК)



# БАНКИ ЯК УЧАСНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ – ЩО ЗМІНИТЬСЯ ДЛЯ АГРОВИРОБНИКІВ



- Виключно банки можуть брати в заставу с/г землю
- ст. 133 ЗКУ
- Зміни до договору оренди як правило також за згодою заставодержателя
- До банків на жодному етапі ринку не застосовується обмеження по площі землі

# БАНКИ ЯК УЧАСНИКИ РИНКУ ЗЕМЛІ – ЩО ЗМІНИТЬСЯ ДЛЯ АГРОВИРОБНИКІВ



- Чи будуть передавати банки в користування землю?
- За якими договорами передаватиметься земля: оренда, емфітевзис, договір контрактації с/г продукції?
- Хто буде зацікавлений користуватися землею до 2 років?

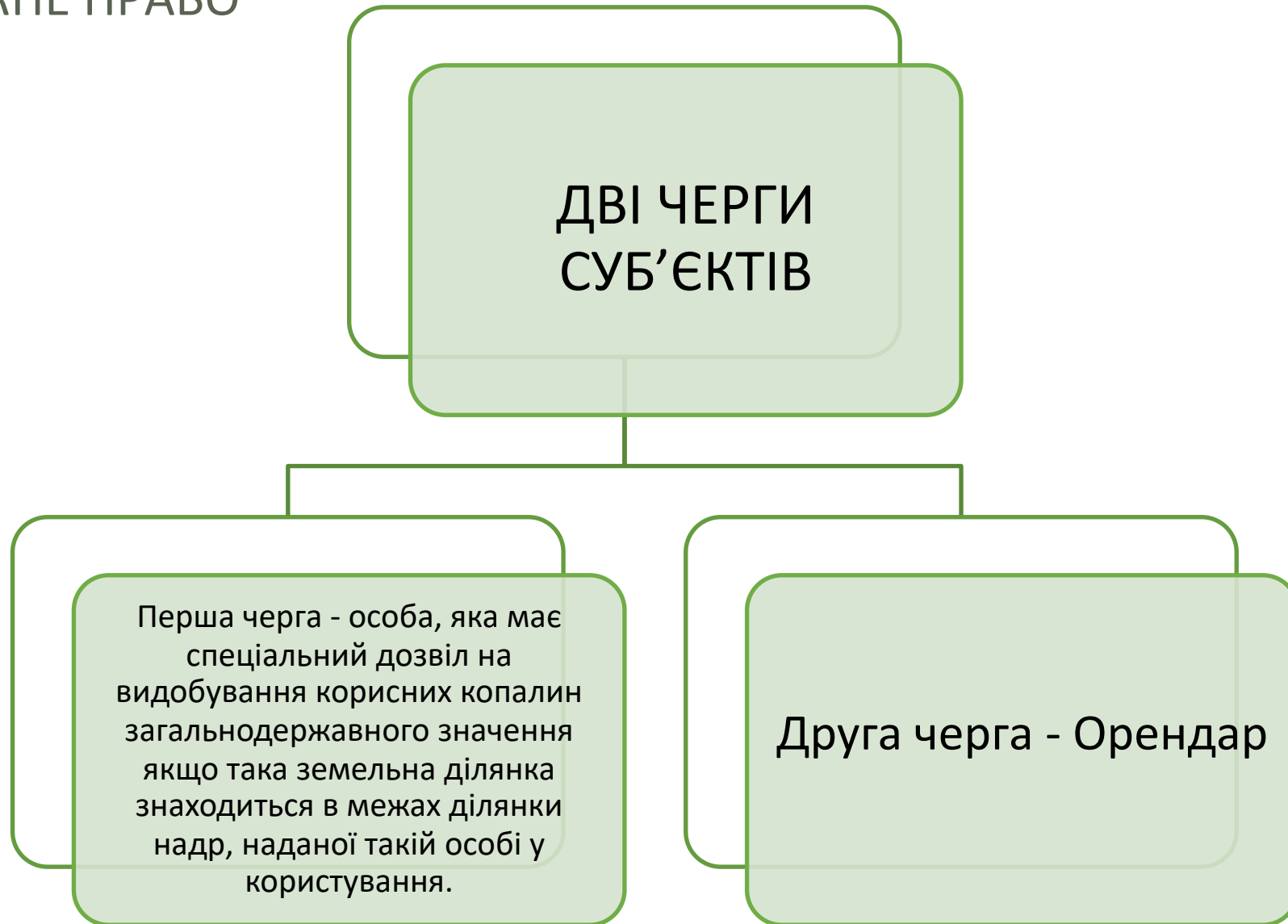


MARTYNIV  
LAW FIRM

# ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА КУПІВЛЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ

[martyniv.legal](https://martyniv.legal)

# ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО



# ЯК ПРОДАТИ ЗЕМЛЮ ІЗ ПЕРЕВАЖНИМ ПРАВОМ НА КУПІВЛЮ?

- До кого звертатися?
- Що подавати?
- Що робити, якщо моє право порушено?

## ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЕМ

- Реалізація можлива, якщо немає суб'єкта першої черги;
- Якщо орендар не може набувати у власність с/г землю, прямо передбачене право передачі переважного права особі, якій таке право надане;
- Орендар повинен сплатити ціну продажу, а вразі продажу на аукціоні – пропозиція має бути рівною найвищій. Також орендар має виконати всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.
- Власник зобов'язаний зареєструвати намір продажу земельної ділянки у ДРРП не пізніше як за два місяці до укладення договору купівлі-продажу. Заява про держреєстрацію подається нотаріусу, який реєструватиме договір купівлі-продажу разом з проектом такого договору. Нотаріус протягом трьох робочих днів повинен повідомити суб'єктів переважного права.

## ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЕМ

- Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, зобов'язаний повідомити про це нотаріуса. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки.
- Надсилання всіх цих повідомлень здійснюється поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.
- Якщо протягом місяця після отримання повідомлення про намір продажу земельної ділянки, орендар не повідомить про намір скористатися переважним правом, вважатиметься, що він від такого права відмовився.

## ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЕМ

- Якщо земля продається суб'єкту першої черги, він відсутній або письмово відмовився від переважного права, то вимоги щодо реєстрації наміру, повідомлення суб'єктів переважного права не застосовуються.
- У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права орендар має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.



# ТРАНСФЕР ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

- Переважне право може передаватися тій особі, яка має право набуття земельної ділянки у власність;
- Передача здійснюється за письмовим договором. Передане переважне право підлягає державній реєстрації в порядку реєстрації обтяжень.
- Цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або під розписку потрібно повідомити власника земельної ділянки – протягом 3 робочих днів з дня реєстрації переходу переважного права.
- Якщо переважне право передане після повідомлення про намір продажу земельної ділянки, передавач повинен повідомити отримувача про такий намір. При цьому строки щодо реалізації переважного права не зупиняються;
- Переважне право може бути передане лише один раз. Передача переданого переважного права третім особам заборонена;
- Якщо з/д реалізується на торгах, переважне право може бути передане не пізніш, як за 5 робочих днів до моменту початку таких торгів. Передавач має повідомити про передачу організатора торгів.
- Всі вищезазначені вимоги щодо переважного права не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

## ОГЛЯД НОВОЇ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

У постанові КГС ВС 18 лютого 2021 року у справі № 920/503/19 суд прийшов до таких висновків:

«777 ЦК України визначено що наймач який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

Водночас згідно з приписами статті 289 ГК України орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

## ОГЛЯД НОВОЇ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

- Отже, згідно з частиною першою статті 289 ГК України таке право орендаря (на викуп об'єкта оренди) ставиться у залежність від того, чи передбачене таке право договором оренди.
- Умова договору оренди про повернення об'єкта оренди або його викупу є істотною умовою такого роду договорів, про що зазначено у частині першій статті 284 ГК України».
- Водночас, звертаємо Вашу увагу на те, що даний спір стосувався, по-перше, рухомого майна, а по друге, він виник між двома юридичними особами, тобто регулюється господарським законодавством.
- На разі, судова практика, що стосувалася б переважного права на придбання саме земельної ділянки – відсутня з огляду на мораторій на продаж сільськогосподарської землі.
- Ознайомитися із повним текстом судового рішення можна за посиланням: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94999463>

# ЧИ Є У ВАС ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА КУПІВЛЮ ЗЕМЛІ?





MARTYNIV  
LAW FIRM

# ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

[martyniv.legal](http://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.**

# СТАНДАРНИЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ПРИДБАННЯ ЗЕМЛІ



- Правовстановлюючий документ про право власності на землю
- Витяг про НГО землі
- Експертна оцінка земельної ділянки
- Документи, що підтверджують сплату податків (якщо немає звільнення)
- Нотаріально засвідчена згода другого з подружжя (за необхідності)

# ПОДАТКИ ПРИ ПРИДБАННІ ЗЕМЛІ

5% ПДФО та 1,5% ВЗ

Є пільги для фермерської землі та ОСГ, якщо:

- це перший продаж в звітному році;
- Земля у власності 3 роки і більше (або успадкована, тоді правило трьох років не працює);
- Розміри землі не перевищують норм безоплатної приватизації  
👉 п.172.1 ПКУ.

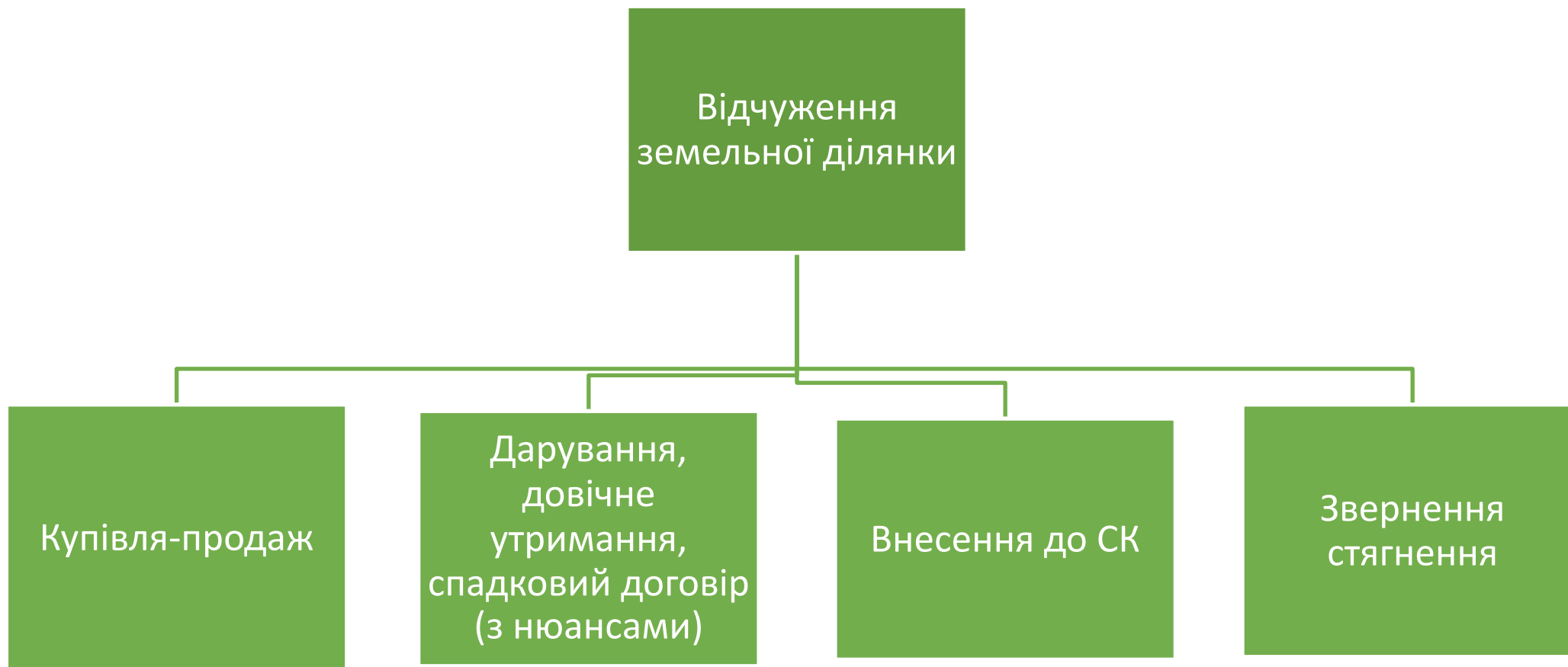


*Жодних пільг немає для товарної землі (її не можна безоплатно приватизувати, а в ПКУ є пряма відсилка до ст.121 ЗКУ).*

*Власник землі має обов'язок платити за всю землю земельний податок, тому є сенс передати в оренду платнику 4 групи (адже тоді працюватиме звільнення від земельного податку).*



# ДОГОВОРИ НА ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



## ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ВЛАСНИКА

- Відчуження за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору можливе лише на користь іншого з подружжя, родичів (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).
- без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки: можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення (ст. 37 ЗКУ), не можуть передаватися власниками у заставу, не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу.



MARTYNIV  
LAW FIRM

ФІНАНСОВИЙ МОНІТОРИНГ ОПЕРАЦІЙ З  
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ

[martyniv.legal](http://martyniv.legal)

## ПІДТВЕРДЖУЄМО ДЖЕРЕЛА КОШТІВ

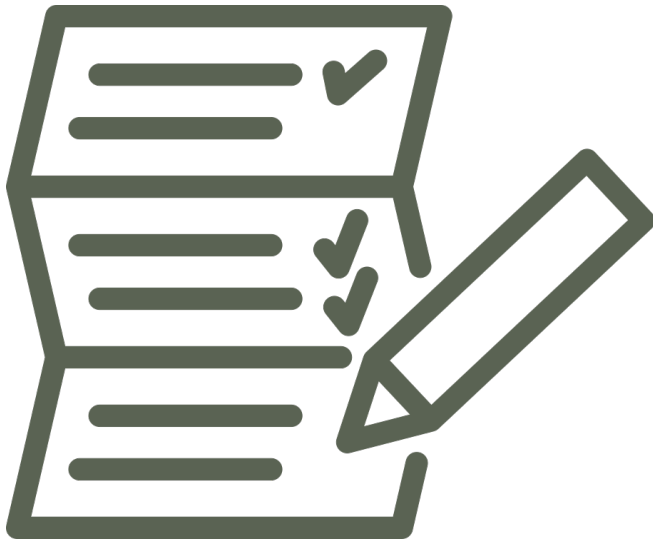


Лист НБУ від 21.10.2008 N 40-111/4260-14258:

- «джерела походження коштів, які особи надають банку на умовах субординованого боргу, мають підтверджуватися відповідними документами: наприклад, **фінансовою звітністю, яка містить інформацію про види та розмір отриманих доходів, платіжними/розрахунковими документами, що свідчать про отримані доходи за надані послуги, декларацією про доходи, документами про отриману спадщину, продаж майна, виплату страхової суми за договором страхування».**

Ідентичні висновки наводить ДЕРЖАВНА СЛУЖБА ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ УКРАЇНИ (за підтримки Міжнародного валютного фонду) в Методичних рекомендаціях щодо виявлення та ідентифікації публічних діячів та забезпечення проведення їх фінансових операцій від 24.06.2015р. (<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0001827-15#Text>)

# ФІНАНСОВИЙ МОНІТОРИНГ



- Фінансові допомоги?
- Кредити?
- Депозити?
- Дивіденди?
- Інші оподатковані доходи?

# НАСЛІДКИ НЕПРОХОДЖЕННЯ ПРОЦЕДУР ПЕРЕВІРКИ

**Банки зобов'язані відмовити у відкритті рахунку чи проведенні фінансової операції, якщо:**

- до належної перевірки не є надані необхідні документи/відомості;
- такі документи/відомості, інформація є недостовірні.

**Аналогічно банк має обов'язок відмовити у відкритті рахунку чи проведенні фінансової операції, якщо**

- неможливо здійснити ідентифікацію та/або верифікацію клієнта, або
- якщо у банку виникає сумнів стосовно того, що особа виступає від власного імені;
- якщо здійснення ідентифікації особи, від імені або в інтересах якої проводиться фінансова операція, та встановлення вигодоодержувача (вигодонабувача) за фінансовою операцією є неможливим.

Крім того, банк має право відмовитися від підозрілої фінансової операції.

## ПІДТВЕРДЖУЄМО ДЖЕРЕЛА КОШТІВ



Існують різні варіанти **набуття особою права власності на кошти:**

- дохід, отриманий за реалізацію виробленої продукції,
- надані послуги,
- продаж майна, що належить цій особі,
- отримання спадку,
- виграш у лотерею,
- набуття права на скарб
- ...



MARTYNIV  
LAW FIRM

# ОГЛЯД ЗМІН ВНЕСЕНИХ ЗАКОНОМ УКРАЇНИ ПРО ДЕРЕГУЛЯЦІЮ

[martyniv.legal](http://martyniv.legal)



# ОГЛЯД ЗМІН ВНЕСЕНИХ ЗАКОНОМ ПРО ДЕРЕГУЛЯЦІЮ

## **Продовжується передача земель в громади**

- Які наслідки для орендарів

## **Простіше змінити цільове призначення ділянки**

- Не потрібно дозвіл ради чи рда. Зміна цільового призначення ЗД приватної землі здійснюватиметься органами сільських, селешчних, міських рад
- Більше повноважень в органів місцевого самоврядування

# ПРИДБАННЯ АГРОКОМПАНІЇ. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ



- 👉 Яку компанію купуємо?
- 👉 За яким правом?
- 👉 Які є особливості?
- 👉 Коли ми є власниками компанії?

# ПРОЦЕДУРИ ПЕРЕВІРКИ

- 👉 Земельний аудит
- 👉 Загальноюридичний аудит (корпоративний)
- 👉 Передінвестиційна податкова оцінка
- 👉 Інше (доступ до поля, фінансування)

ТРИМАЙТЕ РУКУ НА ПУЛЬСІ ТА ДОЛУЧАЙСЯ ДО НАС !



Телеграмм канал

Скануй або [тицяй сюди](#)



Viber чат

Скануй або [переходь сюди](#)

Наш YouTube канал - <https://www.youtube.com/channel/UCjN19KHbF17rsUXISaeqyWg>



Андріана  
Мартинів

Керуючий партнер

+38-067-234-80-97  
am@martyniv.legal

ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!

[www.martyniv.legal](http://www.martyniv.legal)

 MARTYNIV  
LAW FIRM