

## КАК НОТАРИУС ПРОВЕРЯЕТ ПОКУПАТЕЛЕЙ СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ

С 01.07.21 г. физлица – граждане Украины получили право приобретать ранее подмораторные земельные участки сельхозназначения по договорам купли-продажи, мены, дарения и некоторым другим видам гражданско-правовых договоров (см. подробнее на с. 2 і 5 этого издания). При заключении таких договоров необходимо соблюдать правила, установленные ст. 130 Земельного кодекса (далее – ЗК). Проверять соответствие приобретателя права собственности на земельный участок сельхозназначения (далее – земельный участок) требованиям ст. 130 ЗК будет нотариус, к которому стороны договора обратятся для оформления договора. То есть такая проверка будет осуществляться в случае приобретения всех земельных участков сельхозназначения, а не только ранее подмораторных земель. Проверка приобретателей земельных участков должна осуществляться согласно Порядку, утвержденному постановлением КМУ от 16.06.21 г. № 637 (далее – Порядок № 637). Рассмотрим, какую именно информацию о приобретателях сельхозземли и каким образом проверяют нотариусы.



### Какая информация подлежит проверке?

Согласно п. 3 Порядка № 637 проверка соответствия приобретателя права собственности на земельный участок требованиям ст. 130 ЗК (далее – проверка), в том числе и относительно ограничения общей площади земельных участков, которые вправе приобрести в собственность одно


лицо, проводится **до удостоверения** нотариусом договора об отчуждении земельного участка.

**Обратите внимание:** Порядок № 637 распространяется исключительно на отношения, связанные с приобретением права собственности на земельный участок физлицами и юрлицами. При приобретении права собственности на земель-

ные участки территориальными громадами или государством Порядок № 637 **не применяется.**

Проверка приобретателя или собственника включает (п. 4 Порядка № 637):

- 1) установление личности приобретателя;
- 2) установление конечного бенефициарного владельца (собственника) (далее – КБВ) юрлица;
- 3) проверку приобретателя, участников (акционеров, членов), КБВ юрлица на предмет:
  - нахождения под действием специальных экономических и других ограничительных мер (санкций) в соответствии с Законом от 14.08.14 г. № 1644-VII «О санкциях» (далее – Закон № 1644);
  - принадлежности к гражданству государства, признанного Украиной государством-агрессором или государством-оккупантом;
  - включения в перечень лиц, которые связаны с осуществлением террористической деятельности или относительно которых применены международные санкции, сформированный Госфинмониторингом в порядке, определенном КМУ;
- 4) проверку факта нахождения юрлица-приобретателя, образованного в соответствии с законодательством Украины, под контролем физлиц и юрлиц, зарегистрированных в государствах, включенных в перечень государств (юрисдикций), которые не выполняют или ненадлежащим образом выполняют рекомендации международных, межправительственных организаций, задействованных в сфере борьбы с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, или финансированием терроризма или финансированием распространения оружия массового уничтожения, сформированный в порядке, определенном КМУ;
- 5) проверку источников происхождения средств приобретателя или других активов в случае приобретения права собственности на земельные участки по возмездным договорам (например, по договору купли-продажи, мены);
- 6) проверку факта выделения земельного участка за счет земельной доли (пая) и его расположения относительно государственной границы Украины;
- 7) определение общей площади земельных участков в собственности гражданина Украины и юрлица, участником (акционером, членом) или КБВ которого он является.

 **Проверяет ли нотариус нового собственника земельного участка после заключения договоров об отчуждении земельного участка?**

**Нет, не проверяет.** Проверка соответствия собственника земельного участка требованиям, определенным ст. 130 ЗК, проводится органом, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, то есть **Госгеокадастром.**

 **Как будут проверяться вышеперечисленные данные по приобретателю?**

1. Личность приобретателя устанавливается следующим образом (п. 5 Порядка № 637):
  - для физлиц – по документам, которые подтверждают гражданство Украины в соответствии со ст. 5 Закона от 18.01.01 г. № 2235-III «О гражданстве Украины». Таковыми являются: паспорт гражданина Украины, паспорт гражданина Украины для выезда за границу, временное удостоверение гражданина Украины и т. д.;
  - для юрлиц (в целях подтверждения того, что их участники (члены, акционеры) или КБВ являются гражданами Украины) – по структуре собственности, сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований (далее – ЕГР). Для установления КБВ нотариус также имеет право использовать данные, содержащиеся в официальных документах, официальных и/или других источниках.
2. Для установления КБВ юрлица-приобретателя нотариус должен получить сведения, позволяющие установить КБВ: фамилия, имя и (при наличии) отчество, страна гражданства и постоянное место жительства, дата рождения, характер и степень (уровень, степень, доля) бенефициарного владения (выгоды, интересы, влияние). Эту информацию нотариус проверяет при помощи данных из ЕГР и сведений о структуре собственности такого юрлица. Напомним, что приобретать в собственность земли сельхозназначения юрлица смогут только с 01.01.24 г., поэтому данный критерий пока проверяться не будет.
3. Проверка факта применения к приобретателю и связанных с ним лицам санкций в виде запрета на приобретение в собственность земельных участков проводится по данным, которые содержатся в решениях, принятых СНБО и введенных в действие указом Президента в соответствии с Законом № 1644.

Принадлежность участников (акционеров, членов) и КБВ юрлица – приобретателя земли к гражданству государства, признанного Украиной государством-агрессором или государством-оккупантом, проверяется нотариусом на основании предоставленных ему оригиналов или нотариально заверенных копий документа, подтверждающего гражданство соответствующих лиц (п. 10 Порядка № 637).

Чтобы проверить факт включения приобретателя (КБВ юрлица-приобретателя) или лица, в интересах которого действует представитель, в перечень лиц, которые связаны с осуществлением террористической деятельности или относительно которых применены международные санкции (п. 11 Порядка № 637), нотариус мониторит актуальный перечень таких лиц (размещен на официальном веб-сайте Госфинмониторинга: <https://fiu.gov.ua/pages/dijalnist/protidija-terorizmu/perelik-terroristiv>).

**4.** Для установления или опровержения факта регистрации физических и юридических лиц, под контролем которых находится юрлицо-приобретатель, созданное в соответствии с законодательством Украины, нотариус проверяет Перечень государств (юрисдикций), которые не выполняют или ненадлежащим образом выполняют рекомендации международных, межправительственных организаций, задействованных в сфере борьбы с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, или финансированием терроризма или финансированием распространения оружия массового уничтожения, опубликованный на официальном веб-сайте Госфинмониторинга (см. ссылку выше).

**5.** О том, как установить источники происхождения средств или других активов приобретателя, читайте на с. 20 этого номера.

**6.** Для определения общей площади земельных участков нотариус обращается к Государственному земельному кадастру (далее – ГЗК), к которому он имеет непосредственный доступ (п. 18 Порядка № 637). Подробнее об этом читайте на с. 8 этого номера.

**7.** Информацию о принадлежности земельного участка к такому, который был сформирован в результате выделения его в натуре (на местности) собственнику земельной доли (пая), и его удаленности от государственной границы Украины нотариус проверяет по данным ГЗК. Если в ГЗК таких сведений нет, нотариус должен направить письменный запрос о предоставлении соответствующей информации в Госгеокадастр. Данные о расположении земельного участка ближе 50 км от государственной границы Украины предоставляются Госгеокадастром в срок, не превышающий 3 рабочих дней (п. 16, 17 Порядка № 637).

### Как оформляются результаты проверки приобретателя сельхозземли?

По результатам проверки приобретателя нотариус составляет **протокол** по форме приложения к Порядку № 637. Протокол должен содержать информацию, указанную в п. 31 Порядка № 637.

### Что будет при выявлении фактов нарушения приобретателем требований ст. 130 ЗК?

В таком случае Госгеокадастр готовит материалы по результатам проведенной проверки для подачи иска в суд о **конфискации** земельного участка (подробнее об этом см. на с. 8 этого номера).