

ЯК НОТАРІУС ПЕРЕВІРЯЄ ПОКУПЦІВ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

З 01.07.21 р. фізособи – громадяни України отримали право придбавати раніше підмораторні земельні ділянки сільгосппризначення за договорами купівлі-продажу, міни, дарування та деякими іншими видами цивільно-правових договорів (див. докладніше на с. 2 і 5 цього видання). Під час укладення таких договорів необхідно дотримуватися правил, установлених ст. 130 Земельного кодексу (далі – ЗК). Перевіряти відповідність набувача права власності на земельну ділянку сільгосппризначення (далі – земельна ділянка) вимогам ст. 130 ЗК буде нотаріус, до якого сторони договору звернуться для оформлення договору. Тобто така перевірка буде здійснюватись у випадку придбання всіх земельних ділянок сільгосппризначення, а не тільки раніше підмораторних земель. Перевірка набувачів земельних ділянок повинна здійснюватись згідно з Порядком, затвердженим постановою КМУ від 16.06.21 р. № 637 (далі – Порядок № 637). Розглянемо, яку саме інформацію про набувачів сільгоспземлі та яким чином перевіряють нотаріуси.



Яка інформація підлягає перевірці?

Згідно з п. 3 Порядку № 637 перевірка відповідності набувача права власності на земельну ділянку вимогам ст. 130 ЗК (далі – перевірка), у тому числі й щодо обмеження загальної площі земельних ділянок, які має право набути у влас-


ність одна особа, проводиться **до посвідчення** нотаріусом договору про відчуження земельної ділянки.

Зверніть увагу: Порядок № 637 поширюється виключно на відносини, пов'язані із набуттям права власності на земельну ділянку фізособами


та юрособами. У разі набуття права власності на земельні ділянки територіальними громадами або державою Порядок № 637 **не застосовується**.

Перевірка набувача або власника включає (п. 4 Порядку № 637):

- 1) установлення особистості набувача;
- 2) установлення кінцевого бенефіціарного власника (власника) (далі – КБВ) юрособи;
- 3) перевірку набувача, учасників (акціонерів, членів), КБВ юрособи на предмет:
 - знаходження під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону від 14.08.14 р. № 1644-VII «Про санкції» (далі – Закон № 1644);
 - приналежності до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
 - включення до переліку осіб, які пов'язані із провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовані міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом у порядку, визначеному КМУ;
- 4) перевірку факту знаходження юрособи-набувача, утвореного відповідно до законодавства України, під контролем фізосіб та юросіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), які не виконують або неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, отриманих злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму, або фінансуванням поширення зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному КМУ;
- 5) перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у випадку придбання права власності на земельні ділянки за оплатними договорами (наприклад, за договором купівлі-продажу, міни);
- 6) перевірку факту виділення земельної ділянки за рахунок земельної частки (паю) та його розташування щодо державного кордону України;
- 7) визначення загальної площі земельних ділянок у власності громадянина України та юрособи, учасником (акціонером, членом) або КБВ якого вона є.

 **Чи перевіряє нотаріус нового власника земельної ділянки після укладення договорів про відчуження земельної ділянки?**

Ні, не перевіряє. Перевірка відповідності власника земельної ділянки вимогам, визначеним ст. 130 ЗК, проводиться органом, що здійснює державний контроль над використанням та охороною земель, тобто **Держгеокадастром**.

 **Як будуть перевірятися перелічені вище дані за набувачем?**

1. Особа набувача встановлюється таким чином (п. 5 Порядку № 637):
 - для фізосіб – за документами, які підтверджують громадянство України відповідно до ст. 5 Закону від 18.01.01 р. № 2235-III «Про громадянство України». Такими є: паспорт громадянина України, паспорт громадянина України для виїзду за кордон, тимчасове посвідчення громадянина України і т. д.;
 - для юросіб (з метою підтвердження того, що їх учасники (члени, акціонери) або КБВ є громадянами України) – за структурою власності, відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань (далі – ЄДР). Для встановлення КБВ нотаріус також має право використовувати дані, що містяться в офіційних документах, офіційних та/або інших джерелах.
2. Для встановлення КБВ юрособи-набувача нотаріус повинен отримати відомості, що дозволяють установити КБВ: прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, країну громадянства та постійне місце проживання, дату народження, характер і ступінь (рівень, ступінь, частка) бенефіціарного володіння (вигоди, інтереси, вплив). Цю інформацію нотаріус перевіряє за допомогою даних з ЄДР і відомостей про структуру власності такої юрособи. Нагадаємо, що придбавати у власність землі сільгосппризначення юрособи зможуть тільки з 01.01.24 р., тому даний критерій поки що перевірятися не буде.
3. Перевірка факту застосування до набувача та пов'язаних із ним осіб санкцій у вигляді заборони на придбання у власність земельних ділянок проводиться за даними, які містяться в рішеннях, прийнятих РНБО та введених у дію указом Президента відповідно до Закону № 1644.

Приналежність учасників (акціонерів, членів) і КБВ юрособи – набувача землі до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом, перевіряється нотаріусом на підставі наданих йому оригіналів або нотаріально засвідчених копій документа, що підтверджує громадянство відповідних осіб (п. 10 Порядку № 637).

Щоб перевірити факт включення набувача (КБВ юрособи-набувача) або особи, в інтересах якої діє представник, до переліку осіб, які пов'язані із провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовані міжнародні санкції (п. 11 Порядку № 637), нотаріус моніторить актуальний перелік таких осіб (розміщений на офіційному вебсайті Держфінмоніторингу: <https://fiu.gov.ua/pages/dijalnist/protidija-terorizmu/perelik-terroristiv>).

4. Для встановлення або спростування факту реєстрації фізичних та юридичних осіб, під контролем яких перебуває юрособа-набувач, створена відповідно до законодавства України, нотаріус перевіряє Перелік держав (юрисдикцій), які не виконують або неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, отриманих злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму або фінансуванням поширення зброї масового знищення, опублікований на офіційному вебсайті Держфінмоніторингу (див. посилання вище).

5. Про те, як установити джерела походження коштів або інших активів набувача, читайте на с. 20 цього номера.

6. Для визначення загальної площі земельних ділянок нотаріус звертається до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), до якого він має безпосередній доступ (п. 18 Порядку № 637). Докладніше про це читайте на с. 8 цього номера.

7. Інформацію про принадлежність земельної ділянки до такої, який був сформований у результаті виділення її в натурі (на місцевості), власникові земельної частки (паю), і її віддаленості від державного кордону України нотаріус перевіряє за даними ДЗК. Якщо в ДЗК таких відомостей немає, нотаріус повинен направити письмовий запит про надання відповідної інформації до Держгеокадастру. Дані про розташування земельної ділянки ближче 50 км від державного кордону України надаються Держгеокадастром у строк, що не перевищує 3 робочих днів (п. 16, 17 Порядку № 637).

Як оформляються результати перевірки набувача сільгоспземлі?

За результатами перевірки набувача нотаріус складає **протокол** за формою додатка до Порядку № 637. Протокол повинен містити інформацію, зазначену в п. 31 Порядку № 637.

Що буде в разі виявлення фактів порушення набувачем вимог ст. 130 ЗК?

У такому випадку Держгеокадастр готує матеріали за результатами проведеної перевірки для подання позову до суду про **конфіскацію** земельної ділянки (докладніше про це див. на с. 8 цього номера).