

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки**

### **1. Мета розроблення проекту**

Законопроект має на меті вдосконалення окремих питань, пов'язаних із набуттям права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, з огляду на практику застосування Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

Законопроектом пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Встановлена сьогодні процедура набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є доволі складною, адже передбачає проведення перевірки нотаріусом набувача такого права численним вимогам закону до власника таких земельних ділянок. В середньому така процедура займає біля тижня-двох, і збільшує нотаріальні витрати. Особливо серйозною ця проблема є для продавців та покупців невеликих земельних ділянок для садівництва та земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, розташованих в межах населених пунктів. Такі земельні ділянки здебільшого не мають високої вартості, тому підвищені витрати, які вимушені сплачувати сторони договорів, створюють для них суттєві незручності.

В процесі реалізації Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» виникли певні проблеми, пов'язані з реалізацією його норм.

Так, вказаним Законом було заборонено до 2024 року продаж на користь юридичних осіб певних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проте, у разі, якщо юридична особа є орендарем земельної ділянки або має спеціальний дозвіл на видобування визначених законом корисних копалин, за такою особою було збережено переважне право купівлі земельної ділянки. Земельний кодекс визначає, що у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Проте оскільки на сьогодні продаж юридичним особам значної кількості земельних ділянок сільськогосподарського призначення заборонено, юридичні особи фактично позбавлені можливості пред'являти вказані позови. Таким чином, рівень їх правового захисту знижений.

Іншою проблемою є необхідність нотаріусів при посвідченні правочинів щодо переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

перевіряти наявність земельних ділянок у власності не лише їх набувача, а й члена подружжя, в тому числі і колишнього (з метою виявлення земельних ділянок, які набуті подружжям у спільну сумісну власність. У зв'язку з тим, що інформація стосовно спільної власності подружжя на земельні ділянки відсутня у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, така перевірка проводиться нотаріусами вручну і займає значну кількість часу, що, знову ж таки, створює необґрунтовані складнощі сторонам договору та збільшує нотаріальні витрати. Крім того, включення до граничної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї фізичної особи, земельних ділянок, які є спільною сумісною власністю подружжя, в багатьох випадках заважає одному члену подружжя придбати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення у разі, якщо у власності іншого члена подружжя вже є земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Зазначений законопроект доопрацьований з врахуванням положень законопроектів «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення окремих питань, пов'язаних із набуттям права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 6199 від 21.10.2021) та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» (реєстр. № 6199-1 від 25.10.2021).

## **2. Цілі та завдання прийняття проекту**

Завданням законопроекту є спрощення процедури вчинення правочинів щодо переходу права власності на невеликі земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також уточнення положень законодавчих актів щодо процедури набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

## **3. Загальна характеристика та основні положення проекту**

Законопроект пропонує встановити наступні положення.

1. Встановлення правила, за яким перевірка відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України не здійснюється при набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення: для ведення садівництва площею, що не перевищує 0,25 га, і для ведення особистого селянського господарства площею до 2 га, розташованих в межах населених пунктів. При укладенні правочину щодо переходу права власності на такі земельні ділянки їх набувач перед вчиненням правочину про перехід права власності заявляє про дотримання вимог, визначених цією статтею, шляхом подання нотаріусу, що посвідчує відповідний правочин, заяви.

2. Встановлення, що площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать на праві спільної сумісної власності подружжю,

враховується до загальної площі земельних ділянок лише того з подружжя (колишнього з подружжя), за ким зареєстровано право власності.

3. Надання можливості передачі переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення лише на певний строк, а не безстроково, як має місце зараз.

4. Встановлення правила, за яким у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі, суб'єктом якого є юридична особа, і така юридична особа передала переважне право громадянину України (у тому числі після зазначеного продажу земельної ділянки), громадянин, якому передане переважне право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця в порядку, визначеному частиною четвертою статті 130-1 цього Кодексу.

5. Розширити перелік осіб, яким заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, включивши до нього учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарних власників юридичних осіб, до яких застосовано санкції;

6. Визначити підставами для незастосування відмови у державній реєстрації прав у випадку, коли обтяженням є:

- намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу або переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину;
- заборона передачі особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;

7. Встановити, що у разі державної реєстрації набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб'єктом переважного права чи державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення одночасно проводиться державна реєстрація припинення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зареєстрованого в Державному реєстрі прав, без подання відповідної заяви заявником.

#### **4. Правові аспекти**

Основними нормативно-правовими актами, що діють у даній сфері правового регулювання, є:

Конституція України,

Земельний кодекс України;

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

Закон України «Про нотаріат»;

Закон України «Про оренду землі».

## **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проекту Закону не потребує додаткового фінансування з державного та місцевого бюджетів, а також інших додаткових витрат.

## **6. Прогноз результатів**

Реалізація проекту Закону спростить механізм набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

**Народні депутати України**



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: СОЛЬСЬКИЙ МИКОЛА ТАРАСОВИЧ

Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA10400000045673D00939F5F02

Дійсний до: 15.07.2022 23:59:59

Апарат Верховної Ради України  
№ 121д9/1-2021/363006 від 23.11.2021



721289