

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки. Тобто, примус з боку орендаря продати йому земельну ділянку є НЕЗАКОННИМ.

КРОК 5. Варто перевірити публічну інформацію про потенційного покупця.

Перед безпосереднім укладанням угоди про купівлю-продаж земельної ділянки, необхідно уважно перевірити інформацію про особу, з якою ви плануєте укласти таку угоду.

- З цією метою рекомендуємо **перевірити дані у відкритих реєстрах** — зокрема, Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, реєстрі боржників тощо. Не зайвою буде також перевірка інформації про те, чи не є майбутній покупець земельної ділянки **учасником судових спорів**.

Можна зареєструватись в **Державному аграрному реєстрі**, який працює за принципом автоматичної взаємодії з даними різних реєстрів, включно з Державним земельним кадастром. Завдяки таким можливостям, можна безкоштовно переглянути **актуальну інформацію про належні аграрію земельні ділянки**.

ЗА ПРАВОВОЮ КОНСУЛЬТАЦІЄЮ ВИ МОЖЕТЕ БЕЗОПЛАТНО ЗВЕРНУТИСЯ ДО ГРОМАДСЬКОГО ЦЕНТРУ ПРАВОСУДДЯ

 **м. Татарбунари,**
вул. Центральна 50

 **м. Одеса,** вул. Троїцька, 26

 (094) 962-30-24

 odesakvu@gmail.com

 Скануйте QR код та отримайте більше порад від Громадського центру правосуддя з різних актуальних правових питань



**ЯК ПІДГОТУВАТИСЯ
ДО ВІДКРИТТЯ РИНКУ
ЗЕМЛІ?**

Ця правова пам'ятка носить рекомендаційний характер, не є офіційним роз'ясненням чинного законодавства та актуальна станом на 2020 рік.

Буклет підготовлено Одеською обласною організацією ВГО «Комітет виборців України» в рамках проєкту «Громадський центр правосуддя як мульти-функціональна платформа розвитку правосуддя в громадах», за фінансової підтримки Європейського Союзу. Погляди авторів буклету не відображають офіційної позиції Європейського Союзу.

Тираж — 2000 примірників. Друк — ФОП Баскаков.



Відповідно до **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»**, громадяни України зможуть купувати **ЗЕМЛЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ** вже з **1 липня 2021 року**.

- З **2024 року** набувати право власності на такі землі зможуть також **юридичні особи**, засновниками або кінцевими бенефіціарами (особами, які отримують прибуток) яких є громадяни України.

ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ ПРИЙНЯТОГО ЗАКОНУ:

- Сукупний розмір земельних ділянок, які можуть бути придбані в одні руки.**
 - Заборона на продаж землі іноземним громадянам.**
 - Пріоритетне право купівлі громадянами України перед юридичними особами.**
 - Покупці не можуть мати бізнес, зареєстрований за кордоном або у офшорних компаніях.**
- Для фізичних осіб, які зможуть купувати землю у перший рік після відміни мораторію, максимальний сукупний розмір земельних ділянок становить **100 га**. Для юридичних осіб на другому етапі, з 2024 року — граничний сукупний розмір земельних ділянок складатиме **10 тис. га**.

АБИ ПОЛЕГШИТИ ПІДГОТОВКУ ДО ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ:

КРОК 1. Варто пересвідчитись, чи зареєстрована відповідна земельна ділянка в Державному земельному кадастрі.

Перевірити таку інформацію можна через пошук на порталі «Публічна кадастрова карта» <https://map.land.gov.ua> Якщо земельній ділянці присвоєно кадастровий номер — на карті можна перевірити правильність інформації про місцезнаходження, цільове призначення та в чийй власності вона перебуває.

Якщо інформації в Державному земельному кадастрі немає — власникам земельних ділянок доведеться проходити процедуру реєстрації цієї ділянки:

- У випадку, якщо земельній ділянці **ПРИСВОЄНО КАДАСТРОВИЙ НОМЕР** та відповідна землевлпорядна документація є у громадянина, або у місцевому відділі Держгеокадастру — **необхідно буде лише подати заявку про внесення відомостей до Державного земельного кадастру (безкоштовно).**
- Якщо **КАДАСТРОВОГО НОМЕРУ НЕМАЄ** — необхідно звернутися до найближчого розробника документації із землеустрою **для**

виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), та подальшого присвоєння кадастрового номера.

- Без наявності коректних відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі **неможливо укласти будь-які цивільно-правові угоди.**

КРОК 2. Варто перевірити відомості про майно та його обтяження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Це можна зробити самостійно в «Кабінеті електронних сервісів» за невелику плату на сайті <https://kap.minjust.gov.ua/service>. Для цього треба зареєструватися на сайті, використовуючи свої особисті дані — ідентифікаційний код або номер паспорту.

Якщо громадянин не є єдиним власником ділянки (наприклад, успадкував її навпіл з родичем) — це відображено у реєстрі. У такому разі, потрібно буде **заручитися згодою співвласників** на можливу угоду. Згода власників сусідніх ділянок не потрібна.

КРОК 3. Варто орієнтуватись в питаннях вартості земельної ділянки.

Якщо після проходження попередніх кроків, Ви маєте намір продати свою земельну ділянку — для цього необхідно ознайомитися з її **НОРМАТИВНОЮ ГРОШОВОЮ ОЦІНКОЮ**. Відповідно до закону — **це ціновий мінімум, за який земельна ділянка може бути продана.**

Дані про нормативну грошову оцінку доступні на Порталі нормативної грошової оцінки по всіх областях України <https://ngo.land.gov.ua/>

- Для того, щоб визначити об'єктивну ринкову ціну ділянки, необхідно **постійно контролювати ціну** в оголошеннях з подібними ділянками, або замовити експертну оцінку. Розрахунок за землю має проводитись **у безготівковій формі.**

КРОК 4. Варто попередити орендаря про свої наміри продати землю.

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. **У орендаря є переважне право купити земельну ділянку, порівняно зі всіма іншими потенційними покупцями.**

Тобто, якщо така земельна ділянка буде продана без попередження орендаря, то **орендар має право оскаржити такий продаж**. Проте, орендар має переважне право на придбання земельної ділянки у власність за умови, що він готовий сплатити **ціну, за якою вона продається.**