**ТЕМА 5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ**

Законодавчі положення щодо організації обігу земельних угідь.

Особливості ринкового обігу земель різного функціонального призначення.

Обмеження у набутті права власності, користування та розпорядження земельними ділянками.

 Державні органи контролю за цільовим використанням земель

Продаж земель сільськогосподарського призначення (ринок землі)

[1Нормативна база](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B1%D0%B0%D0%B7%D0%B0)

[2Загальна інформація](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D1%96%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F)

[3Етапи запуску ринку землі в Україні](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%95%D1%82%D0%B0%D0%BF%D0%B8_%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA%D1%83_%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1%83_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96_%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96)

[4Хто має право набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%A5%D1%82%D0%BE_%D0%BC%D0%B0%D1%94_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%96_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F)

[4.1Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%A3%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%83_%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%96%D0%B2%D0%BB%D1%96-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D1%83_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D1%81/%D0%B3_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F)

[5Вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%92%D0%B0%D1%80%D1%82%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F)

[6Землі, які заборонено продавати](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96,_%D1%8F%D0%BA%D1%96_%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8)

[7Постанова Верховного Суду від 21 травня 2021 року, справа № 908/1550/19 Висновок суду:](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%92%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%A1%D1%83%D0%B4%D1%83_%D0%B2%D1%96%D0%B4_21_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D1%8F_2021_%D1%80%D0%BE%D0%BA%D1%83,_%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0_%E2%84%96_908/1550/19_%D0%92%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA_%D1%81%D1%83%D0%B4%D1%83:)

[8Припинення права власності на земельну ділянку](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%28%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96%29#%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BF%D0%B8%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D1%83)

* [Земельний кодекс України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14)
* [Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX)
* [Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 "Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text)

**Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для:**

1. виробництва сільськогосподарської продукції;
2. здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
3. розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей (частина перша статті 22 [Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n298) (далі - ЗК України).

**До земель сільськогосподарського призначення належать:**

1. сільськогосподарські угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги;
2. несільськогосподарські угіддя: господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об’єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо (частина друга статті 22 [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n298)).

Етапи запуску ринку землі в Україні

[01 липня 2021 року набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX) (далі - Закон), відповідно до якого:

→ З 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – **100 га** на людину.



→ З 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити **10 тис. га**.

Ухвалений [Закон](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#top) прямо не регулює питання процедури купівлі-продажу землі, але він містить три істотні нововведення до звичайної процедури купівлі-продажу земельної ділянки. Вона включає нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника в кадастр.

З набранням чинності нового [Закону](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX):

1. **покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах**. [Процедура проведення перевірки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9Fo%D1%80%D1%8F%D0%B4o%D0%BA_%D0%B7%D0%B4%D1%96%D0%B9c%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D1%96%D1%80%D0%BA%D0%B8_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BFo%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BDoc%D1%82%D1%96_%D0%BDa%D0%B1%D1%83%D0%B2a%D1%87a_a%D0%B1o_%D0%B2%D0%BBac%D0%BD%D0%B8%D0%BAa_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BDo%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_c%D1%96%D0%BB%D1%8Cc%D1%8C%D0%BAo%D0%B3oc%D0%BFo%D0%B4a%D1%80c%D1%8C%D0%BAo%D0%B3o_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BDa%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F) здійснюється відповідно до [Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від від 16 червня 2021 № 637](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text);
2. **купівля можлива тільки в безготівковій формі**. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банку;
3. **повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі**.

Хто має право набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

**Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:**

1. громадяни України;
2. юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
3. територіальні громади;
4. держава.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше **10 тисяч гектарів**.

При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи (частина друга статті 130 [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1170)).

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет [застави](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%97%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%B0%D0%B1%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%BD%D0%B8%D1%85). Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на [земельних торгах](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D1%96%D0%B2_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8_%D0%94%D0%B5%D0%B6%D0%B3%D0%B5%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83) **протягом двох років** з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, **забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення**:

1. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);
2. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
3. особами, які належать або належали до терористичних організацій;
4. юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;
5. юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;
6. юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до [переліку офшорних зон](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/143-2011-%D1%80#Text), затвердженого Кабінетом Міністрів України;
7. фізичними та юридичними особами, стосовно яких та/або стосовно учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарних власників яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до [Закону України "Про санкції"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text) у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов’язаними з ними особами;
8. юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до [списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом](https://mof.gov.ua/uk/list_of_states_jurisdictions_that_do_not_comply_or_improperly_implement_the_recommendations_of_international_and_intergovernmental_organizations_involved_in_the_field_prevention_and_counteraction-462).
9. 9 .банками, однак їм дозволено бути власниками земельних ділянок у межах стягнення застави. Такі ділянки банк має продати на торгах упродовж двох рокі.

Укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами, здійснюються відповідно до [Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) з урахуванням вимог [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14).

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. [Переважне право на придбання земельної ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%8F_%D0%BD%D0%B0_%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%96%D0%B2%D0%BB%D1%8E_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F) може бути передано його суб’єктом іншій особі, про що такий суб’єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text) вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей [Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](https://nais.gov.ua/registers), [Державного земельного кадастру](https://e.land.gov.ua/) та [Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.](https://nais.gov.ua/registers) Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

**Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення**



*Важливо! Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає обов’язковому*[*нотаріальному посвідченню*](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9D%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B2%D1%96%D0%B4%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%BD%D1%96%D0%B2)*. Пакет документів, який потрібно буде подати нотаріусу, при укладенні договору між громадянами наступний:*

* документи, які підтверджують їх особу і громадянство України, а також реєстраційні номери облікових карток платників податків;
* державний акт на право власності на землю, договір, свідоцтво про право на спадщину або інший документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
* документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

Окрім того, з метою визначення загальної площі ділянок, які має право набути у власність одна особа, нотаріусу необхідно буде надати відомості та документи про перебування набувача у шлюбі, у тому числі зареєстрованому за кордоном, та про набуття землі сільськогосподарського призначення на [праві спільної сумісної власності подружжя](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%A1%D0%BF%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D1%83%D0%BC%D1%96%D1%81%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D1%83).

**Водночас нотаріус як суб’єкт первинного фінансового  моніторингу має право витребувати у потенційного покупця відомості та документи, що підтверджують джерела походження коштів для придбання земельних соток чи гектарів.** Джерелами походження коштів для набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути: заробітна плата (грошове забезпечення); гонорари та інші виплати згідно з цивільно-правовими правочинами; дохід від підприємницької або незалежної професійної діяльності; дохід від відчуження майна; дивіденди; проценти; роялті; страхові виплати; виграші (призи) в азартні ігри, виграші (призи) у лотерею чи в інші розіграші, у букмекерському парі, у парі тоталізатора; призи (виграші) у грошовій формі, одержані за перемогу та/або участь в аматорських спортивних змаганнях; благодійна допомога; пенсія; спадщина; подарунки; кошти, отримані в позику (кредит); набуття права на знахідку або скарб; інші джерела, не заборонені законом.

Вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення

**До 1 січня 2030 року** ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх [нормативну грошову оцінку](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D1%81%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D1%82%D0%B0_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82%D1%96%D0%B2).

Оцінку буде проводити Держгеокадастр, яка складатиметься з аналізу грунтів за різними параметрами: склад, кліматичні умови, розміщення. Буде створена відкрита база даних з усією інформацією щодо нормативної грошової оцінки земель у різних регіонах.

Розрахунки провадяться в **безготівковій формі**.

Не допускається набуття права власності на земельні ділянки за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

**Сплата податку при укладанні договору купівлі - продажу**

Необхідно буде сплатити податок на доходи фізичних осіб за ставкою 5% від ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, та військовий збір у розмірі 1,5%, до того ж ще до моменту нотаріального посвідчення договору відчуження земельної ділянки. Базовою розрахунковою величиною для оподаткування буде зазначена в договорі купівлі-продажу ціна, яка не може бути нижчою за оціночну вартість землі, розрахованої уповноваженим органом. До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Землі, які заборонено продавати

**Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності забороняється.**

Забороняється також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину.

[Постанова Верховного Суду від 21 травня 2021 року, справа № 908/1550/19](https://reyestr.court.gov.ua/Review/97242697?fbclid=IwAR1qk5Xnodjp7Uu0Qv2bxb7wR0DVP_aFRvi6SyQbpB9B4YUd812wW0QZgfA) Висновок суду:

1.Встановлена законодавцем тимчасова заборона на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок стосується не всіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності громадян та юридичних осіб, а лише їх окремих видів, зокрема земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

2.Відповідно до [Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за № 1011/18306)](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text), окремим видом цільового призначення земельних ділянок є призначення "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва" (код 01.01). Таким чином, заборона, встановлена [підпунктом "б" пункту 15 Перехідних положень ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1913:~:text=%D0%B1)%20%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%96%D0%B2%D0%BB%D1%8F,%D1%97%D1%85%20%D1%83%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20(%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B2%D1%96%D0%B4%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F).), поширюється на земельні ділянки, що мають саме цей вид цільового призначення, а саме - "перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва" незалежно від способу набуття власником прав на земельну ділянку.

3.Згадана заборона не може поширюватися на земельні ділянки приватної власності, при наданні яких у власність був встановлений інший вид цільового призначення ніж "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", яке прямо згадується у підпункті "б" пункту 15 Перехідних положень ЗК України. Зокрема, такими видами цільових призначень є: для ведення фермерського господарства (код 01.02); для ведення підсобного сільського господарства (код 01.04); для садівництва (01.05); для городництва (код 01.06); для сінокосіння і випасання худоби (код 01.07); для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства (код 01.08); для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції (код 01.09); для іншого сільськогосподарського призначення (код 01.10). Всі ці види цільового призначення не згадуються у підпункті "б" пункту 15 Перехідних положень ЗК України, а тому обмеження щодо купівлі-продажу або інших способів відчуження відповідних земельних ділянок не можуть застосовуватися.

Припинення права власності на земельну ділянку

Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за [ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text) не може набуватися нею у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником **протягом року** з моменту переходу такого права.

У разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов’язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає [конфіскації](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D1%96%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8) за рішенням суду.

У разі порушення вимог щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскуються за рішенням суду.

Інші підстави припинення права власності на земельну ділянку передбачені в [сттатті 140 ЗК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14%22%20%5Cl%20%22n1410)

**Яким чином можливо придбати земельну ділянку в Україні у 2023 році та які юридичні аспекти слід враховувати?**

Перед купівлею земельної ділянки важливо переконатися в її правомірному статусі. Необхідно перевірити, чи накладено на ділянку будь-які правові обмеження на використання землі, як-от рішення судів або державні регуляції. Під час оформлення документів на ділянку можуть виникнути помилки, які в майбутньому можуть призвести до проблем, тому необхідно ретельно перевірити ПІБ продавця і покупця, паспортні дані, ідентифікаційний код, адресу ділянки, її кадастровий номер, точну адресу і площу ділянки. Не можна виключати можливість людських помилок, тому перед підписанням документів у нотаріуса або реєстратора необхідно перевірити ще раз коректність персональних даних.

Як здійснити перевірку об'єкта і суб'єкта на наявність арештів?

Для того, щоб уникнути можливих юридичних проблем у майбутньому, під час купівлі нерухомості в Україні важливо виконати перевірку об'єкта та суб'єкта на наявність арештів. Існує кілька методів для перевірки об'єкта і суб'єкта на наявність арештів. Один з них це перевірка в Державному реєстрі прав на нерухомість, де міститься інформація про зареєстровані права на нерухомість в Україні. Так само приватні майданчики, на яких ви можете перевірити як земельну ділянку, так і самого власника, рекомендуємо звернутися до нотаріуса або агенції нерухомості, для більш точних перевірок.

Якщо ви хочете купити ділянку біля моря, рекомендуємо зайти на сайт агентства нерухомості [Komfort](https://komfort.estate/zem_uchastki_prodaga/%22%20%5Ct%20%22_blank), це агентство розташоване в місті Чорноморськ, за 20 км від Одеси, там продають ділянки біля Чорного моря

Які призначення можуть бути у земельних ділянок?

Під час купівлі земельної ділянки в Україні важливо враховувати її цільове призначення, яке визначає можливості використання ділянки та види будівництва, які дозволені на ній. Залежно від цільового призначення, земельні ділянки можуть бути розділені на кілька основних категорій.

* Цільове призначення "для садового будинку" надає можливість для індивідуального дачного будівництва. На такій земельній ділянці можна розмістити садовий будинок, альтанку, гараж та інші споруди, необхідні для дачного відпочинку та затишного життя..
* Цільове призначення "для житлового будинку" передбачає використання земельної ділянки для будівництва житлового будинку та відповідних об'єктів. На такій ділянці можна будувати житловий будинок, гараж, господарські будівлі та інші об'єкти, які необхідні для комфортного проживання.
* Цільове призначення земельної ділянки "для комерційної діяльності" призначене для будівництва та використання комерційних об'єктів: офісних будівель, магазинів, ресторанів, готелів та інших об'єктів комерційної нерухомості.
* Земельна ділянка з призначенням "для виробництва" призначена для будівництва та експлуатації промислових об'єктів: заводів, фабрик, складів та інших промислових об'єктів..
* Ділянки, що мають цільове призначення "для житлової забудови", призначені для забудови багатоквартирних будинків. На таких ділянках можуть будуватися не тільки житлові будинки, а й об'єкти соціальної та комерційної інфраструктури, як-от дитячі садки, школи, магазини, парки та інші об'єкти, необхідні для комфортного життя жителів.

Які витрати необхідні при угоді купівлі-продажу нерухомості?

При угодах купівлі-продажу нерухомості, витрати зазвичай діляться між покупцем і продавцем. У деяких випадках покупець може взяти на себе всі витрати, якщо продавець значно знизив ціну. Ось основні витрати, які зазвичай виникають при купівлі-продажу нерухомості:

**Продавець оплачує**

* Оцінку об'єкта у середньому вартість оцінки 1000 грн
* 1% держ.мито від оціночної вартості, якщо ваш об'єкт коштує 400 000 грн, у цьому випадку потрібно 400 000 гривень помножити на 1%, це вийде 4 000 гривень ваше державне мито.
* Довідка про відсутність будови, її ціна може бути від 600 грн і до 1500 гривень залежно від вашої місцевості.
* Оплата квитанцій по банку, приблизно 400-800 грн.
* Якщо ділянка менше трьох років у власності, додавайте 5% податку і 1,5% військй збір.
* Можуть виникати інші витрати, якщо на це вимоги нотаріуса.

**Покупець оплачує**

* Послуги агентства нерухомості: в Одесі та Чорноморську ділянки, які коштують до 24 000 доларів США, вартість послуг становить 1000-1200 уе. Якщо ділянка за ціною вище 24 000 у.о. вартість послуг становить 5%. У вашому населеному пункті ціна може змінюватися.
* Послуги нотаріуса: 6000-7000 грн, якщо садова ділянка або сільгосп.земля тоді послуги можуть бути збільшені до 15 000 грн.
* Послуги банку: від 1200 грн і до 1% від вартості об'єкта, все залежить від банку, який працює у вашій місцевості.
* Квитанції по банку: 400-800 грн.

Висновок: Тепер ви ознайомилися з базовою інформацією про купівлю та продаж земельних ділянок, але при цьому ми рекомендуємо вам звертатися за попередньою перевіркою інформації до агентств нерухомості або адвокатів, нотаріусів.

В Україні вартість землі в регіонах, віддалених від бойових дій, зростає навіть попри повномасштабну війну. З початку 2023 року [ціна землі](https://www.unian.ua/economics/agro/skilki-koshtuye-gektar-zemli-v-ukrajini-infografika-po-oblastyah-12037563.html) сільгосппризначення зросла в середньому на 20%.

Про це в [ефірі](https://www.youtube.com/watch?v=IHjueE8OgQw&ab_channel=MediaCenterUkraine-Ukrinform) медіа-центру "Укрінформ" заявив заступник міністра аграрної політики та продовольства Денис Башлик, зазначивши при цьому, що зростання ціни може бути пов'язане з інфляцією.

У Львівській області станом на початок травня середня вартість гектара сільськогосподарської землі становить 162 тис. грн (на старті ринку землі було 51 тис. грн). У Київській області гектар коштує 148 тис. грн. (було 48 тис. грн). У Чернігівській області один га землі в середньому коштує 23 тис.грн, тоді як до війни він коштував 16-17 тис. грн.

З січня по квітень 2023 року було укладено 13 тис. угод купівлі-продажу. У 2022 році кількість угод склала 53 000тис., хоча в більшості регіонів майже 6 місяців не працювали реєстри. У 2021 році було приблизно 66 тис. угод купівлі-продажу земельних ділянок.

**Ринок землі в Україні**

1 липня 2021 року в Україні офіційно [стартував ринок](https://www.unian.ua/economics/agro/v-ukrajini-sogodni-startuye-rinok-zemli-novini-11468446.html) землі. Оскільки закон про ринок землі забороняє покупку землі іноземцями, в тому числі – громадянами країни-агресора, до 2024 року купувати сільськогосподарську землю можуть тільки фізичні особи-громадяни України з обмеженням в 100 гектарів.

За підрахунками Міністерства аграрної політики та продовольства, за рік функціонування ринку землі українці [продали своїх земельних ділянок на 7 млрд грн.](https://www.unian.ua/economics/agro/rinku-zemli-v-ukrajini-odin-rik-na-yaku-sumu-ukrajinci-prodali-zemel-za-cey-period-novini-11887191.html)

Станом на кінець жовтня 2022 року [вартість одного гектара землі](https://www.unian.ua/economics/agro/skilki-koshtuye-gektar-zemli-v-ukrajini-infografika-po-oblastyah-12037563.html) досягла 37 тис.867 грн за гектар. В аналогічний період у 2021 році один гектар землі коштував 36 тис.562 грн