



Руслан Сокол під час аграрних слухань у парламенті

- Минув перший місяць ринку землі. Ви, як юрист, що спеціалізується на земельних правовідносинах, ретельно відслідковували угоди, які уклалися в цей період, спілкувалися з нотаріусами. Оцініть, як відбувся запуск ринку: все пішло як по маслу?

- В цілому законодавство про обіг земель у нас дуже ліберальне. Просте та незарегульоване. Два запобіжники – 100 га в одні руки фізособі та три роки відстрочки на придбання юрособами – ніщо у порівнянні з західноєвропейськими моделями. Неозброєним оком видно, що спрямоване воно не на розвиток вітчизняного селянства, фермерства, зайнятості сільського населення тощо.

- Що саме маєте на увазі?

- Згадайте, в приклад нам ставили європейські моделі ринку земель, особливо кивали на західні країни та ціни за один гектар у Німеччині, Нідерландах. Ми ж на сьогодні не маємо належних запобіжників від концентрації земель у руках акціонерів агрохолдингів, випадкових людей: у чиновників-декларантів сотні тисяч євро та доларів готівки, у колишніх прокурорів та поліцейських – те ж саме.

- Тобто створені умови для того, аби корупціонери без проблем легалізували свої кошти. Якою мала б бути правильна земельна реформа, на вашу думку?

- Наприклад, для розвитку сімейних господарств мало би бути передбачене першочергове право на викуп земель суміжних землекористувачів. Такий пріоритет повинні мати і мешканці території громади протягом певного періоду, особи, які мають освіту або досвід, або дійсні наміри займатися сільським господарством, потім, власне, сама громада в особі органів місцевого самоврядування. А що тепер у нас? Будь-хто з будь-якого регіону може купувати, перепродавати землю. Громаді не гарантовано розвиток, місцеві фермери не захищені, шлях до ще більшого укрупнення відкрито.

Натомість ретельно виписано законодавство щодо переважного права орендарів на придбання орендованої землі, що правда у другу чергу, а першочергове право забезпечили собі лобісти видобування корисних копалин.

- Попри все угоди все ж відбуваються. Такі договори підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, а складність і вартість таких послуг залежить від багатьох факторів. Які головні проблеми ви зафіксували у перший місяць?

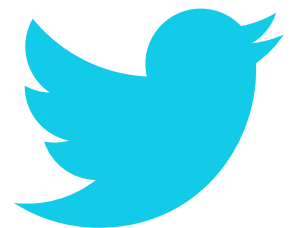
- Перше. Проблеми, які оголились із відкриттям ринку землі, мали як технічну, так і правову природу. Технічні проблеми було дуже швидко усунуто. Стосувалися вони вимоги до нотаріусів самим провадити перевірку покупців та продавців за реєстрами Держгеокадастру. На практиці на момент старту ринку землі відповідний доступ мали лише 879 із 6,5 тисяч нотаріусів у країні. Вирішення проблеми з доступом розтягнулося на кілька тижнів, але вже до кінця липня його мали всі нотаріуси.

Оформлення угод із купівлею та продажем земель гальмується не відсутністю внутрішніх процедур, а неузгодженістю законодавства в цілому. Ситуація ускладнюється різним читанням норм. І найбільшу проблему наразі складає обчислення тих самих 100 гектарів – граничного розміру землі, яку може мати в приватній власності українець до 1 січня 2024 року відповідно до статті 15 перехідних положень **Земельного кодексу**. Ця ж стаття застерігає, що зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання нею чинності, що на вигляд є логічним, адже закон не може мати зворотної сили. Тобто, якщо йти за буквою закону, то ті всі земельні наділи, які були у власності громадян, «обнулилися», і норма про «100 гектарів у одні руки» мала би стосуватися тільки ділянок, куплених після 1 липня, перевірка на відповідність цій нормі нотаріусу вартувала б декількох хвилин часу.

А так, обережний нотаріус, обов'язок якого посвідчувати безспірні факти, дотримуючись букви закону, просто не зможе встановити кількість землі у набувача, тому, що дані про них можуть міститися у паперових реєстрах земель по всій Україні. Здійснити таку перевірку неможливо за будь-яких старань.

- Як трактує таку двозначність юридична спільнота?

- Навіть думки знаних земельних юристів розділилися. У своєму відеосемінарі відома юристка Алла Кальніченко, ексочільниця юридичного департаменту Держкомзему,



радить контролювати гектари, набуті з 1 липня.

Однак уряд читає цю норму по-своєму, вважаючи, що потрібно рахувати все включно із набутих раніше – це впливає із прийнятих ним **підзаконних** актів щодо перевірки на відповідність набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України.

Наслідком такого різничитання є вже дві нові проблеми: юридична та методологічна. По-перше, нотаріус, який опиняється між двома нормами, що протирічать одна одній, має брати на себе дуже серйозну відповідальність. Адже, відповідно до закону, договори з перевищенням ліміту будуть визнаватися недійсними, а надлишкова площа – **конфіскуватися**. Звичайно, що нотаріусу в такому випадку легше відмовитися від посвідчення договору або брати перевірених постійних клієнтів.

Автори постанови уряду про вищезгаданий порядок перевірки категоричні і наполягають на обрахунку усіх земель сільгоспризначення на день звернення набувача, а п.15 перехідних положень Земельного кодексу трактують як захист землевласників від конфіскації набутих понаднормових гектарів до 1 липня 2021 року.

- Як вирішити цю двозначність, на вашу думку?

- На мою думку, керуючись ст. 58 Конституції України, обрахунок треба було б розпочинати з 1 липня 2021 року. Земельним кодексом визначено, що обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності обігу земель сільськогосподарського призначення, а тому не може трактуватися виключно як захист від конфіскації наділів понад 100 га, так як на момент їх набуття зазначене обмеження не було встановлено законодавством. І на сьогодні чинні норми про конфіскацію не можуть діяти у зворотному часі незалежно від тексту п. 15 перехідних положень Земельного кодексу України.

На практиці ж все не так страшно, оскільки навряд чи власник землі, площа якої сягає 100 і більше гектарів, тримав би до сьогодні свої наділи лише на паперових носіях без внесення до електронних реєстрів. Адже спритні земельні ділки ретельно слідували за так званими білими плямами на кадастровій карті і швиденько організували для себе аукціони або ж відведення у власність для ведення особистого селянського господарства потрібним громадянам. Відновлювати свої права у такому випадку можна довго роками у судах, або взагалі втратити, як це відбувалося з фермерськими господарствами, створеними до 2002 року, засновники яких померли.

Але в такому випадку, як згадувалося вище, нотаріус швидше працюватиме з постійними клієнтами або ж виключно у межах свого нотаріального округу – за місцем розташування об'єкта.

Також у парламенті зареєстровано проект закону щодо розширення норми про 100 га до 500 га.

- Окрім цього казусу в законі, які ще проблеми фіксуються при укладанні угод?

- Друге. Залишається відкритим і питання, чи є земля, отримана у власність у попередні роки, спільно набутих майном подружжя. Сімейний кодекс не дає на це питання однозначної відповіді. З 2011 по 2012 рік діяла норма, відповідно до якої земельні ділянки, надані безоплатно із державної комунальної власності одному з подружжя, ставали спільною сумісною власністю подружжя. Згодом цю частину вилучили із кодексу, і формально тепер приватизовані ділянки перебувають в особистій власності кожного з подружжя. Але справа в тому, що всі паї, які надавалися громадянам України ще за указами президента Кучми, не є безоплатною приватизацією земель державної та комунальної власності відповідно до ст. 121 Земельного кодексу, а стосувалися земель колишньої колективної власності. Складність посвідчення договору для нотаріуса може полягати у встановленні кількості шлюбів продавця, надання персональних даних одного з подружжя, у тому числі колишнього, для здійснення відповідних перевірок. Узгодити законодавство в цьому питанні має Верховна Рада.

- Є ще один момент, який не завжди усвідомлюють охочі збути свій пай. Продавці землі, яка перебуває в оренді, не можуть її продати будь-кому і відразу.

- Так, це третій момент.

Мова про проблему, яку створює переважне право викупу земельної ділянки. Здебільшого нотаріуси не беруться посвідчувати договори із землею, що перебуває в оренді. Навіть якщо учасник правочину – довірена особа орендаря (а до 2024 року, коли право на купівлю отримують юридичні особи, це буде звичайною практикою), нотаріусу простіше прохати для початку розірвати договір оренди, а потім уже купувати землю у власність. Тому що процедура передачі переважного права непроста, воно реєструється у реєстрі як обтяження, а нотаріус, до якого прийшли з наміром відчуження земельної ділянки, має повідомити про це орендаря. А ще, якщо складеться така ситуація, що орендар знаходиться в одному районі, покупець в іншому, а земельна ділянка в третьому, то нотаріусу посвідчувати такий договір перешкодить стаття 55 закону про нотаріат. Посвідчувати договір треба нотаріусу, який розпочав процедуру – повідомив орендаря про намір власника продати земельну ділянку, а переважне право може бути передане особі, яка не мешкає в окрузі нотаріуса.

На цю тему: **Відкритий ринок землі збільшить ВВП України на 2% — Світовий банк**

Ще одна схожа колізія пов'язана із землею, що передана в довірчу власність, наприклад, у заставу під кредит. У зв'язку з тим, що, згідно зі ст. 597-1 Цивільного кодексу, з моменту передачі майна в заставу право власності особи, що володіла ним, припиняється і переходить до кредитора (довірчого власника) без права на відчуження майна. Нотаріальна палата в переддень зняття мораторію на землю **просила** Мін'юст дати роз'яснення щодо земель, переданих у заставу при підрахунку земель, що знаходяться у власності покупця.



І головне – вартість посвідчення такого договору не мала. Оскільки вона залежить не тільки від складності самої процедури перевірки, а й від кількості суб'єктів, щодо яких вона провадиться: кількість шлюбів, перевірка юридичної особи на наявність земельних ділянок, учасником якої є набувач. наявність переважного права, тощо. Окрім сплати 1% державного мита від вартості ділянки, вартість послуг становитиме 6-10 тис. грн за договір.



За час з відкриття ринку земель сільгосппризначення, було оформлено близько п'яти тисяч угод купівлі та продажу земель. Про це повідомив перший заступник Голови Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру Анатолій Мірошниченко

- Уряд хвалиться, що за місяць після відкриття ринку вже укладено **тисячі угод**. Це об'єктивна інформація? Чи в цих цифрах є маніпуляції?

- Авжеж об'єктивна. Але це інформація, швидше за все, про договори щодо усіх земель, віднесених до категорії сільськогосподарського призначення. У тому числі тих, які не перебували під мораторієм – земельні ділянки для ведення ОСГ, садівництва.

- Тобто таки це маніпуляція? Адже народ сприймає цю інформацію саме як угоди із землею, яку до 1 липня не можна було продавати. Насправді це не так.

- Дійсно, щодо моніторингу колишніх підмораторних земель, уряд виявився неготовим. Нещодавно чиновник Міністерства юстиції Дмитро Кирилюк просив порад у нотаріусів щодо пропозицій здійснення відстежування обігу колишніх підмораторних земель, адже Державний реєстр прав не має такого функціоналу.

Dmytro Kyryliuk поставити запитання

Шановні друзі !
Не знаю, як підійти до питання... щоб не викликати можливий навал емоцій. Справа в тому, що, можливо, Мінюсту все ж такі треба буде запитати у ВАС певну інфу.
Справа в тому, що нам такі треба статистична інформація щодо темпів обігу в минулому підмораторних земель ... Ви знаєте, що ДРПП не дозволяє відфільтрувати землю. Буду радий за пропозиції, яким чином зібрати статистику ефективно і комфортно !

UPD . Цікавить тільки інформація щодо обігу земель з 01 липня 2021 року.

Така інформація цікавить дуже широке коло суб'єктів, а її немає! Принаймні, ніде чітко не зазначалося про договори щодо конкретного цільового призначення, лише за категорією в цілому.

До речі, законодавець додав великих проблем власникам садових будинків із відповідними земельними ділянками. Ці люди – мешканці міст, вони жодного стосунку



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА

не мали і не мають до сільського господарства. Землі для ведення садівництва належать до категорії земель сільськогосподарського призначення, а тому при їх відчуженні треба пройти усі процедури, описані вище, як при відчуженні земель, виділених власникам земельних часток (паїв), та заплатити за нотаріальні послуги дорожче, ніж до Липня цього року.

Законодавець має якнайшвидше вирішити це питання, оскільки це охоплює значну частину договорів і є безглуздом.

- Отже, хто сьогодні продає свою землю? Який він, портрет продавця?

- Крупні агрохолдинги повідомляють про запис у чергу на продаж земель, які перебувають у них же в оренді. Але черга виникає не через великий відсоток бажаючих, а через складність і тривалість процедури. У першу чергу, землю продають особи, які не мешкають у селі за місцерозташуванням землі, навіть у цьому регіоні, особи, які мають посвідку на постійне проживання за кордоном. Цікаво, що, у першу чергу, вирішили продати землю ті, хто має великі наділи до 6 га і можуть отримати до \$12 тис. одразу, так і ті, хто має до 1 га і не відчуває зиску від оренди у \$200-250 на рік та воліє отримати краще зараз \$2 тис., ніж таку ж суму дрібними частинами протягом 10 років.

- Хто ж купує ці ділянки? Виключно орендарі?

- Купують землі приватної власності виключно орендарі в особі учасників юридичної особи або інших поближених фізосіб. У районних газетах Київщини ще на початку липня холдинги з іноземним капіталом розміщували оголошення щодо придбання земель без зазначення належності їм права оренди.

Також розпочався пільговий викуп земель комунальної власності фермерами або їх спадкоємцями. Ці землі засновники фермерських господарств отримали у користування до 2002 року за старим Земельним кодексом, а за чинним законодавством набуття такого права громадянами не передбачено. Але це доволі вузьке коло набувачів земель сільськогосподарського призначення на пільгових умовах. За загальними нормами – продаж земель державної та комунальної власності заборонено.

- Давайте ще раз детальніше пояснимо охочим збути свій пай, які обмеження для них сьогодні встановлені? Вони ж не можуть продати свій пай будь-кому? А влада їх про це не попереджає.

- Саме так, будь-кому не можуть. Але здебільшого власника цікавить можливість викупу орендарем його ділянки та ціна.

Земельним кодексом визначена чітка процедура дотримання прав суб'єкта переважного права, а у разі його порушення – захист у судовому порядку з переведенням на нього прав та обов'язків покупця.

Якщо сторони торгуються, і продавець змінює ціну земельної ділянки, або договір не укладено у визначений строк – процедура реалізації переважного права орендаря, здійснюється повторно.

На цю тему: **«В Україні не працюють інституції ни уголовной, ни административной ответственности»**

Є також суттєве обмеження щодо продажу, про яке власник може і не здогадуватися. Наприклад, у результаті змови з недобросовісним реєстратором або нотаріусом, свого часу запис про інше речове право – оренду, внесено до Державного реєстру прав, а договір не відсканований, на руки власнику не виданий. Нотаріус, який візьметься готувати договір про відчуження земельної ділянки, не зможе встановити умови, визначені договором. Можна сказати, що орендар такими маніпуляціями ще міцніше прив'язав до себе орендодавця, ніж і так передбачає закон. Мені відомо про десятки таких договорів у Київській області, до речі, права за якими зареєстровані нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Є факти технічних причин невідображення сканкопій документів у реєстрі, але у такому випадку не має місце ненадання примірника договору орендодавцеві.



переважного права від придбання земельної ділянки, наприклад, шляхом змови щодо завищеної ціни з подальшим поверненням частини сплачених коштів, яке відслідкувати неможливо.

- Останнє питання. Багато власників паїв тішили себе надіями, що зможуть продати свої ділянки і купити квартири, машини і т.п. Якою сьогодні є об'єктивна ціна гектара, перші угоди сформували індикатив?

- Так, сформували. Ціни коливаються від \$1 тис. за гектар, в залежності від якості ґрунтів. Звісно, що за піщаний ґрунт багато не дадуть.

Середня ціна – \$2 тис за 1 га. За сформовані масиви від 10-20 га пропонують до \$3-4 тис. у Київській області. Але сформувати такий масив, при 1-5% охочих продати землю – неможливо.

На цю тему: **Ринок землі: ставлення громадян**

Масово сподіватися на високі цінові пропозиції («земля-квартира») за один наділ землевласникам не варто, оскільки це може лише стосуватися земель навколо столиці з метою їх придбання для несільськогосподарських цілей.

А от, наприклад, за нинішніх цін за два шестигектарних «паїв» у Баришівському районі таки можна придбати однокімнатну квартиру у пристроичному Борисполі. Але власник цих паїв втратить актив, який приносить йому \$2 тис. доходу на рік додатково до \$1 тис. річної пенсії колишнього колгоспника, якому ці ділянки дісталися при паюванні колективних сільськогосподарських підприємств.

—
Микола Поліщук, опубліковано у виданні Главком

На цю тему:

- **За день до... Что думает бизнес и эксперты об открытии рынка земли?**
- **Земля, момент истины. Село вступает в новый этап жизни - каким он будет?**
- **Создание отрядов самообороны — самый действенный способ защиты фермеров от рейдерства**
- **Украинских фермеров “зачистят” веревские, бахматюки и косяюки**
- **Раскрепощайтесь! Как правильно прекратить действие договоров аренды земли**

Share 0

Читайте «Аргумент» в **Facebook** и **Twitter**

Если вы заметили ошибку, выделите ее мышкой и нажмите **Ctrl+Enter**.

Коментарі

ВІДЕО

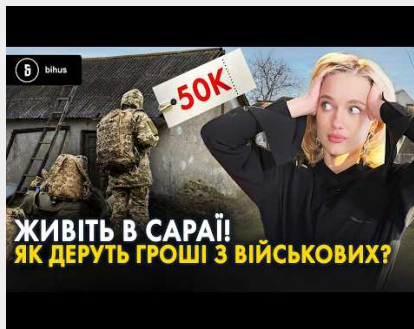
Про що не можна було жартувати в СРСР



HEAVY SHOT, VAMPIRE, NEMESIS: як «Баба Яга» б'є ок*пантів



Воюєш? Плати більше! 50к за оренду і космічні комісії: як виглядає ринок житла на фронті?



[Головна](#) [Про сайт](#) [Опитування](#)

© 2011 «АРГУМЕНТ»

Републікація матеріалів: для інтернет-видань обов'язковим є пряме гіперпосилання, для друкованих видань – за запитом через електронну пошту. **Посилання або гіперпосилання повинні бути розташовані при використанні тексту - на початку використовуваної інформації, при використанні графічної інформації - безпосередньо під об'єктом заповзичення.** При републікації в електронних виданнях у кожному разі використання вставляти гіперпосилання на головну сторінку сайту argumentua.com та на сторінку розміщення відповідного матеріалу.

За будь-якого використання матеріалів не допускається зміна оригінального тексту. Скорочення або перекомпонування частин матеріалу допускається, але тільки в тій мірі, якою це не призводить до спотворення його сенсу.

Редакція не несе відповідальності за достовірність рекламних оголошень, розміщених на сайті, а також за вміст веб-сайтів, на які дано гіперпосилання.

Контакт: [**uargumentum@gmail.com**](mailto:uargumentum@gmail.com)