|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ТОП 25 ПИТАНЬ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ, ЯКІ НАЙБІЛЬШЕ ЦІКАВЛЯТЬ ВЛАСНИКІВ ПАЇВ НАПЕРЕДОДНІ ЗАПУСКУ РИНКУ ЗЕМЛІ** | | |
| **№** | **Земельні FAQ** | **План відповіді** |
| 1. | Які документи на землю повинні в мене бути, щоб я міг продати земельну ділянку? | 1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки у Вас обов’язково повинні бути:    1. Паспорти та реєстраційні номери облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер).    2. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.    3. Документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку, а саме -   свідоцтво про право власності на земельну ділянку, АБО  Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, АБО  Державний акт.   * 1. Витяг з Державного земельного кадастру.  1. Також Ви повинні перевірити, чи зазначено на Вашому документі, що підтверджує право власності на земельну ділянку, її кадастровий номер. Його наявність є обов’язковою умовою для укладення договору купівлі-продажу. 2. Якщо кадастровий номер відсутній, Вам необхідно присвоїти його. 3. Для присвоєння кадастрового номера необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті не менше двох інженерів землевпорядників (це може бути державна і недержавна організація – на вибір), для проведення робіт з формування обмінного файлу. Обмінний файл формується на підставі технічної документації з землеустрою по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).   Землевпорядна організація передає до відділу Держгеокадастру заяву власника земельної ділянки про присвоєння кадастрового номера. До заяви додаються технічна документація із землеустрою та в електронному вигляді обмінний файл (XML).  Як результат, Ви отримуєте витяг із державного земельного кадастру із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки. |
| 2. | Як мені отримати Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку? | 1. Для отримання Витягу з ДЗК потрібно звернутися до державного кадастрового реєстратора в Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) за місцем розташування земельної ділянки, або замовити витяг онлайн через публічну кадастрову карту України. 2. Для цього необхідно підготувати перелік документів, які необхідні для отримання витягу з Державного земельного кадастру (ДЗК) (п. 166 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012):  * заяву; * документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного; * документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою).  1. При отриманні витягу обов'язково треба мати (п. 177 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012) паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а також довіреність, якщо Ваші інтереси представляє представник. 2. Вартість витягу з ДЗК про земельну ділянку становить (адміністративний збір) – 96, 05 грн. (ст. 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр»). |
| 3. | Чи потрібно навмисно міняти документи про право власності на землю старого зразка (Державні акти) на документ нового зразка, що видається з 2013 року (витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно)? | 1. Вам не потрібно перед угодою купівлі-продажу земельної ділянки спеціально змінювати документи про право власності на землю старого зразка (Державні акти) на документ нового зразка, що видається з 2013 року - витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно. 2. Витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно може бути отримано в день угоди у нотаріуса, у якого Ви будете укладати договір купівлі-продажу земельної ділянки. |
| 4. | У мене є державний акт на землю, в якому не вказано кадастровий номер земельної ділянки. Мені потрібно присвоювати кадастровий номер земельній ділянці? | 1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідна наявність кадастрового номеру земельної ділянки. 2. Якщо кадастровий номер відсутній, Вам необхідно присвоїти його. 3. Для присвоєння кадастрового номера необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті не менше двох інженерів землевпорядників (це може бути державна і недержавна організація – на вибір), для проведення робіт з формування обмінного файлу. Обмінний файл формується на підставі технічної документації з землеустрою по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).   Землевпорядна організація передає до відділу Держгеокадастру заяву власника земельної ділянки про присвоєння кадастрового номера. До заяви додаються технічна документація із землеустрою та в електронному вигляді обмінний файл (XML).  Як результат, Ви отримуєте витяг із державного земельного кадастру із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки. |
| 5. | Я власник земельної ділянки, але я втратив документ про право власності. Як мені його відновити? | 1. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв’язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного Державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою подаються:    1. заяву;    2. копія примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого Державного акта;    3. оголошення про втрату документа у друкованих засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чиє ім’я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа). 2. Таким чином, за результатами розгляду поданих документів реєстратор проводить державну реєстрацію права власності, підтвердженням якого є електронна форма та, за бажанням власника, паперова форма без використання спеціальних бланків (витяг з реєстру). |
| 6. | Чи зможу я продати земельну ділянку, яку я передав в оренду?  (*Чи зможу я продати землю не тому, хто її орендує?*  *Чи існують норми, які дають право купівлі землі орендарям?*) | 1. Ви маєте право продати земельну ділянку, яка перебуває в оренді. 2. Але необхідно враховувати, якщо Ви вирішите продати таку земельну ділянку, то орендар має переважне право на її придбання. 3. Тобто, якщо Ви маєте покупця, який готовий придбати Вашу ділянку за певну ціну, то орендар має першочергове право купити Вашу земельну ділянку, якщо він готовий буде сплатити таку ж саму ціну. 4. Таким чином, щоб продати земельну ділянку не орендарю, а іншій особі, така особа повинна запропонувати Вам більш високу ціну за земельну ділянку, яку орендар відмовиться за неї платити. |
| 7. | Чи припиняється дія договору оренди після того, як я продав земельну ділянку? | 1. Відповідно до чинного законодавства України продаж земельної ділянки іншій особі не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. 2. Тобто, за загальним правилом, дія договору оренди у випадку продажу земельної ділянки не припиняється. 3. Проте, в тексті саме Вашого договору оренди може бути передбачена інша умова, яка передбачає припинення дії договору оренди землі у випадку продажу земельної ділянки. 4. Тому, рекомендуємо Вам детально ознайомитися з Вашим договором оренди землі. |
| 8. | За якою ціною я зможу продати земельну ділянку? | 1. Законодавство України не встановлює верхню межу, за якою Ви маєте право продати земельну ділянку. 2. Тобто, сторони договору купівлі-продажу земельної ділянки вправі самостійно та на власний розсуд визначати ціну земельної ділянки. 3. При визначенні ціни продажу Вашої земельної ділянки рекомендуємо Вам враховувати її місцезнаходження та якість ґрунту. 4. Для розуміння мінімальної ціни продажу можемо рекомендувати орієнтуватися на показники нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні. 5. Для прикладу ці показники є наступними – від майже 22 тисяч гривень за 1 га ріллі у Волинській, Рівненській та Житомирській областях до майже 34 тисяч гривень за 1 га ріллі у Черкаській області. |
| 9. | Куди потрібно звертатися, щоб укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки? | 1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою. 2. **Для цього необхідно буде звернутися до місцевого нотаріуса, який допоможе Вам укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки.** |
| 10. | Чи можу я подарувати свою земельну ділянку (дітям, внукам і т.д.)? | 1. Можливість подарувати Вашу земельну ділянку Вашим близьким та рідним наразі обмежена наявністю мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. 2. Після скасування мораторію Ви матимете право подарувати Вашу земельну ділянку Вашим близьким та рідним. 3. Для цього необхідно буде звернутися до місцевого нотаріуса, який допоможе Вам укласти договір дарування. |
| 11. | Чи буду я змушений (зобов’язаний) продати свою землю після скасування мораторію?  (*Чи зможе сільрада чи хтось інший змусити мене продати пай, якщо мої сусіди продають паї?*  *Чи може той, хто орендує мою землю, змусити мене її продати?*) | 1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою. 2. Наприклад, Ви зможете подарувати Вашу ділянку Вашим близьким та рідним, зможете продати її на умовах, які Вас будуть влаштовувати, або залишите її у своїй власності. 3. В той же час, **скасування мораторію жодним чином не зобов’язує та не змушує Вас продавати Вашу земельну ділянку.** |
| 12. | Кому я зможу продати свою земельну ділянку? (*Хто може бути покупцем земельної ділянки?*) | 1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою. 2. Наприклад, Ви зможете подарувати Вашу ділянку Вашим близьким та рідним, зможете продати її на умовах, які Вас будуть влаштовувати. 3. **Після скасування мораторію Ви зможете продати свою ділянку:**  * **будь-якому громадянину України, або** * **будь-якій юридичній особі (підприємству, компанії), яка зареєстрована в Україні.** |
| 13. | Якщо я продам землю, чи повинен я буду заплатити податки і які саме? | 1. Під час оформлення договору купівлі-продажу сторони договору повинні будуть сплатити наступні обов’язкові платежі:  * державне мито – 1 % від оцінки. * військовий збір – 1,5 % від оцінки.  1. Також необхідно враховувати:  * якщо Ви володієте земельною ділянкою менше 3-х років (тобто, Ваш документ на право власності оформлений менше 3-х років назад),   АБО   * Ви в цьому році вже укладали договір купівлі-продажу нерухового майна (іншої земельної ділянки, квартири, будинку тощо)   буде необхідно також сплатити додатково податок з доходів фізичних осіб в розмірі 5 % від оцінки.   1. Сплата інших податків та зборів по результату продажу земельної ділянки чинне законодавство України не передбачає. |
| 14. | Ми разом із сестрою/братом/батьком/матір’ю успадкували земельну ділянку. Як я можу продати свою частину? | 1. Якщо в процесі спадкування земельної ділянки було декілька спадкоємців, то така земельна ділянка належить Вам на праві спільної часткової власності. 2. Тобто, у кожного з Вас є певна частка у праві власності на успадковану земельну ділянку. 3. Але необхідно враховувати, якщо Ви вирішите продати таку земельну ділянку, то інший спадкоємець має переважне право на її придбання. 4. Тобто, якщо Ви маєте покупця, який готовий придбати Вашу ділянку за певну ціну, то інший спадкоємець має першочергове право купити Вашу земельну ділянку, якщо він буде готовий сплатити таку ж саму ціну. 5. Таким чином, щоб продати земельну ділянку не іншому спадкоємцю, а іншій особі, така особа повинна запропонувати Вам більш високу ціну за земельну ділянку, яку інший спадкоємець відмовиться за неї платити. |
| 15. | Чи можу я продати частину своєї земельної ділянки? А іншу частину залишити собі? | 1. Ви маєте право продати лише ту земельну ділянку, яка належить Вам на праві власності. 2. Ваша земельна ділянка має три ключові характеристики, які відрізняють її від інших земельних ділянок – це кадастровий номер, площа та адреса. Самостійно їх змінювати не можна. 3. Тому, продати частину своєї земельної ділянки не можна. 4. Проте у Вас є можливість здійснити поділ однієї Вашої земельної ділянки на декілька ділянок. Одну з яких Ви й зможете продати. |
| 16. | Яка процедура поділу земельної ділянки? (*для попередніх двох питань*) | 1. Земельна ділянка за бажанням свого власника або власників може бути поділена на декілька окремих земельних ділянок. 2. Варто відзначити, що поділ земельної ділянки, яка знаходиться в оренді, на правах емфітевзису, суперфіцію, передана у іпотеку, буде можливим лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди на це осіб, з якими укладені вказані договори. 3. Порядок поділу виглядає наступним чином:   Крок 1. Укласти договір із землевпорядною організацією на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок.  Крок 2. Землевпорядна організація проводить топографо-геодезичні зйомки землі на місцевості та розробляє відповідну технічну документацію щодо поділу земельної ділянки.  Крок 3. Подання розробленої документації із землеустрою та заяви через ЦНАП – державному кадастровому реєстратору відповідного територіального відділу Держгеокадастру про державну реєстрацію земельних ділянок.  Крок 4. За результатом розгляду документів проводиться державна реєстрація земельних ділянок та надаються витяги із державного земельного кадастру на кожну ділянку і зазначенням кадастрового номеру.  Кадастровий номер земельної ділянки, яка була поділена, скасовується, а кожній новоутвореній земельній ділянці буде присвоєний новий кадастровий номер.  Крок 5. Звернення до Реєстраційної служби за місцезнаходженням земельних ділянок або до нотаріуса із заявами про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.  За результатами даних дій право власності буде зареєстровано, що буде підтверджено відповідними Витягами із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. |
| 17. | Чи буду я отримувати орендну плату за земельну ділянку після того, як я її продам? | 1. Ви отримуєте орендну плату по договору оренди Вашої земельної ділянки. 2. Якщо ж Ви продасте Вашу земельну ділянку, Ви більше не зможете отримувати орендну плату за цю земельну ділянку. |
| 18. | Як я можу знайти покупця на свою земельну ділянку? | 1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою. 2. Після скасування мораторію Ви зможете продати свою ділянку:  * будь-якому громадянину України,   АБО   * будь-якій юридичній особі (підприємству, компанії), яка зареєстрована в Україні.  1. Ви можете використовувати будь-який зручний для Вас спосіб пошуку потенційного покупця, зокрема:  * дати оголошення про продаж у засобах масової інформації; * запропонувати придбати Вашу ділянку тим громадянам або юридичним особам, які вже господарюють у Вашому населеному пункті, Вашій громаді або районі. Контакти цих осіб Ви можете отримати у відповідних Департаментах агропромислового розвитку. |
| 19. | Чи зможу я викупити назад земельну ділянку, яку я продав? | 1. Після продажу Вами земельної ділянки, покупець стане новим власником земельної ділянки. 2. Тому, якщо після продажу у Вас виникне бажання повернути свою колишню ділянку назад, Вам потрібно буде про це домовлятися з новим власником, який може як погодитись Вам її продати, так і не погодитись. |
| 20. | Яким буде розмір орендної плати за землю, коли буде ринок землі? | 1. Розмір орендної плати визначається відповідно до домовленості сторін договору оренди землі. 2. Проте, за нашими прогнозами зняття мораторію на продаж землі залучить в агропромисловий сектор економіки нових суб’єктів господарювання, що призведе до збільшення конкуренції за земельні ресурси з існуючими господарствами. А це, в свою чергу, в перспективі найближчих років повинно привести до збільшення ставок орендної плати для власників земель сільськогосподарського призначення. |
| 21. | Чи треба буде переоформлювати документи на оренду, які вже підписано? | 1. Новий власник земельної ділянки, щодо якої оформлено договір оренди, одночасно з отриманням права власності на землю отримує також права та обов’язки попереднього власника за чинними договорами оренди. Тож перехід прав та обов’язків відбувається автоматично, незалежно від того, внесено зміни до договору оренди землі чи ні. 2. У разі зміни орендодавця сторони можуть за взаємною згодою внести зміни до укладеного договору оренди землі, які стосуються нового власника ділянки. Проте, це не є обов’язковим для сторін. |
| 22. | Яким буде алгоритм дій щодо розірвання договору оренди земельної ділянки? | 1. Відповідно до положень Закону України «Про оренду землі» припинення договору оренди шляхом його розірвання можливе шляхом:    1. домовленості сторін (для цього потрібне бажання обох сторін договору). В такому разі сторони укладають відповідну додаткову угоду, якою припиняють дію договору оренди.    2. за рішенням суду (для цього потрібні підстави, якими можуть бути порушення орендарем умов договору, наприклад, систематичне порушення строків оплати орендної плати, використання не за цільовим призначенням тощо). В такому разі необхідно:  * проаналізувати умови договору оренди, * визначити наявність порушень умов договору оренди зі сторони орендаря, * підготувати позовну заяву, сплатити судовий збір та подати заяву до суду за місцем знаходження земельної ділянки, * отримати рішення суду, в якому має бути зафіксовано, що договір оренди розірвано. |
| 23. | Яким буде алгоритм дій щодо укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки? | 1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідно буде пройти наступні етапи:   Етап 1. Узгодити між покупцем та продавцем земельної ділянки ключові умови договору – ціна земельної ділянки, порядок оплати, порядок розподілу витрат на підготовку та оформлення договору купівлі-продажу.  Етап 2. Звернутися до місцевого нотаріуса, отримати від нього перелік документів, які необхідні покупцю та продавцю для укладення договору, а також призначити дату укладення договору.  Етап 3. Підготувати та зібрати документи, які необхідні нотаріусу.  Етап 4. Підготувати суму грошових коштів, які необхідні для укладення договору та які оплачуються під час укладення договору (державне мито, військовий збір).  Етап 5. Прибути у визначену нотаріусом дату на укладення договору та підписати необхідні документи. |
| 24. | Чи зможу я розірвати договір емфітевзісу та продати земельну ділянку? | 1. За загальним правилом емфітевзис припиняється у разі:  * поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; * спливу строку, на який було надано право користування; * викупу земельної ділянки у зв´язку із суспільною необхідністю.  1. Окремою підставою припинення емфітевзису є домовленість сторін про таке припинення. Тобто, сторони договору укладають додаткову угоду до договору емфітевзису, яким фактично припиняють дію договору. 2. І останній спосіб – це судове оскарження, наприклад, подання позову про визнання недійсним договору емфітевзису. Але такий спосіб буде дієвим виключно за умови наявності підстав, які дозволяють стверджувати, що такий договір є недійсним (наприклад, договір укладено під впливом обману, договір укладено під впливом насильства, фізичного або психічного тиску з боку другої сторони або іншої особи тощо). |
| 25. | Хто зможе допомогти мені коректно оформити угоду купівлі-продажу землі?  Якщо я хочу сам обробляти свою землю, хто захистить мої права? | 1. Для отримання допомоги у процесі оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки можна звернутися:  * до регіональних центрів з надання безоплатної правової допомоги, де Ви можете отримати професійну консультацію з Вашого питання. Більш детальну інформацію про систему безоплатної правової допомоги та про найближчий до Вас регіональний центр Ви можете отримати за телефоном. * до державного або приватного нотаріуса, якого Ви самостійно обираєте для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки. Обраний Вами нотаріус повинен роз’яснити Вам деталі та істотні умови майбутньої угоди, а також може підготувати проект договору купівлі-продажу земельної ділянки. Як правило, вартість консультаційних послуг нотаріуса вже включено до загальної вартості послуг по укладенню договору купівлі-продажу. * до професійного юриста/адвоката, який супроводить весь процес укладення договору купівлі-продажу – від етапу проведення переговорів з потенційним покупцем до моменту укладення договору у нотаріуса. Конкретний перелік послуг обумовлюється окремо. |