



**Асоціація «Український клуб аграрного бізнесу»**

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**  
Мін'юст

Майдан Незалежності, 2,  
кім. 514,  
м. Київ, 01001

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001  
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83  
E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua), [themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),  
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,  
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

*Щодо результатів розгляду листа*

У Міністерстві юстиції України розглянуто лист асоціації «Український клуб аграрного бізнесу» від 15.07.2021 № 143 про надання роз'яснення норм законодавства щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення, зареєстрований в Мін'юсті за № 61191-33-21 від 19.07.2021, і в межах компетенції повідомляється.

Насамперед слід зазначити, що нотаріуси при посвідченні договорів, зокрема щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення, у своїй діяльності керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України та його територіальних органів, а в Автономній Республіці Крим – також нормативно-правовими актами Верховної Ради Автономної Республіки Крим і Ради міністрів Автономної Республіки Крим (частина перша статті 7 Закону України «Про нотаріат»).

*Щодо питання передачі переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення іншій особі.*

Відповідно до частини першої статті 130<sup>1</sup> Земельного кодексу України (далі – Кодекс) переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

а) у першу чергу - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 70487/61191-33-21/8.3.2 від 25.08.2021

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 12A1C72050EC68540400000005E05005D630D00

Дійсний з 01.10.2019 10:52:15 по 01.10.2021 10:52:15



ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу - орендар земельної ділянки.

Водночас у разі якщо відповідно до закону особа, зазначена у пунктах «а» і «б» цієї частини, не може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вона може в порядку, визначеному частиною п'ятою цієї статті, передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

Згідно з положеннями частини п'ятої статті 130<sup>1</sup> Кодексу передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Своєю чергою відповідно до частини третьої статті 130<sup>1</sup> Кодексу за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її *власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.*

Враховуючи зазначене, суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі в будь-який час, незалежно від реєстрації власником наміру щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому слід звернути увагу, що до особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права (частина сьома статті 130<sup>1</sup> Кодексу).

*Щодо питання укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення між власником та фізичною особою - громадянином України, якому передано та належним чином зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.*

Відповідно до абзаців першого, другого, п'ятого, восьмого – десятого статті 130<sup>1</sup> Кодексу за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної

ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений цією частиною строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, зобов'язаний повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення.

Водночас передбачено, що вимоги цієї частини не поширюються на випадки продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки першої черги;

суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки другої черги (орендар земельної ділянки), за умови відсутності суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки першої черги або у разі надання ним письмової відмови від реалізації свого переважного права.

Зауважуємо, що відповідно до частини сьомої статті 130<sup>1</sup> Кодексу до особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права.

Таким чином, враховуючи, що до особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права, на таку особу також поширюються винятки, передбачені абзацами восьмим – десятим частини третьої статті 130<sup>1</sup> Кодексу.

*Щодо питання можливого строку для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у разі якщо*

*орендар відмовився від переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.*

Відповідно до абзаців першого, другого, шостого статті 130<sup>1</sup> Кодексу за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її *власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.*

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений цією частиною строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. *Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.*

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або *відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом* (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), *вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права.*

На думку Мін'юсту, у разі якщо суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки та не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом, договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення може укладатися між власником та будь-якою особою, яка згідно з законом може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, в будь-який час незалежно від строку, зазначеного в абзаці першому частини першої статті 130<sup>1</sup> Кодексу.

*Щодо питання повідомлення нотаріусом суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення про намір продажу земельної ділянки.*

Відповідно до абзаців першого, другого статті 130<sup>1</sup> Кодексу за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений цією частиною строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Відповідно до пункту 81<sup>8</sup> Порядку державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, державна реєстрація наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки проводиться виключно з поданням власником такої земельної ділянки проекту відповідного договору та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці.

Водночас звертаємо увагу, що абзацом сьомим частини третьої статті 130<sup>1</sup> Кодексу встановлено, що у разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу процедура, передбачена абзацами другим - четвертим цієї частини, здійснюється повторно.

З огляду на зазначене, з метою належного інформування та захисту прав суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, нотаріус повинен повідомити суб'єкта переважного права не тільки про зареєстрований намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також надіслати проект договору купівлі-продажу, який подавався для державної реєстрації наміру.

Слід звернути увагу, що проект договору має відповідати вимогам, встановленим цивільним та земельним законодавством для такого виду договорів.

*Щодо питання врахування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які набуті у власність набувачем до 01.07.2021, при розрахунку*

*загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у його власності.*

Відповідно до підпункту «а» пункту 15 розділу Х «Перехідні положення» Кодексу до 01.01.2024 загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим підпунктом.

Слід звернути увагу на те, що під «зазначеним обмеженням» законодавець вочевидь має на увазі заборону перевищення площі відповідної землі у власності громадянина України.

Виняток з правила про недопустимість відповідного перевищення стосується виключно земельних ділянок, набутих до 01.07.2021, коли набрав чинності Закон України від 31.03.2020 № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», та є проявом відомого правового принципу про неприпустимість зворотної дії закону в часі.

На основі системного та телеологічного тлумачення відповідних положень Кодексу можна зробити висновок, що, встановлюючи обмеження площі у розмірі 100 га, законодавець мав на меті не допустити концентрації більшої площі у власності однієї особи, а не гарантувати право на придбання 100 га в період після 01.07.2021, навіть якщо набагато більшу площу відповідної землі громадянином України вже було придбано до 01.07.2021. Основоположний правовий принцип формальної рівності тут застосовується не в темпоральному аспекті (кожен громадянин України має право придбати 100 га сільськогосподарської землі після 01.07.2021), а в просторовому вимірі (кожен громадянин України має право бути власником не більше 100 га сільськогосподарської землі), звісно з урахуванням зазначеного вище винятку для земель, придбаних до 01.07.2021.

Враховуючи викладене, при визначенні загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадянина України, враховуються у тому числі земельні ділянки сільськогосподарського призначення, набуті ним у власність до 01.07.2021.

*Щодо питання встановлення іншого з подружжя (колишнього подружжя) набувача з метою визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у його власності на момент вчинення правочину щодо набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення.*

Відповідно до частини четвертої статті 130 Кодексу порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним цією статтею, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Згідно з пунктом 20 Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 № 637 (далі – Порядок), нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, проводять пошук зареєстрованих прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення набувача (власника), особи, з якою набувач (власник) перебуває (перебував) у шлюбі, та/або юридичної особи приватного права, учасником (членом, акціонером) або кінцевим бенефіціарним власником якої є набувач (власник), у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до пункту 21 Порядку з метою перевірки факту належності фізичній особі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на праві *спільної сумісної власності подружжя* нотаріус вимагає від набувача відомості та документи про його перебування у шлюбі, зокрема зареєстрованому за кордоном, *та про набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя*, а також використовує відомості Державного реєстру актів цивільного стану громадян шляхом безпосереднього доступу до нього для перевірки отриманої інформації щодо реєстрації та/або припинення шлюбу на території України.

Якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення належить набувачеві (власникові) на праві спільної сумісної/часткової власності, площа земельної ділянки, яка перебуває у його власності, визначається пропорційно до частки у праві власності.

Якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення перебуває у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду (пункт 22 Порядку).

Зважаючи на зазначене, нотаріус повинен встановити всіх осіб, з якими набувач перебуває або перебував у шлюбі до моменту вчинення правочину щодо набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

*Щодо питання спільної сумісної власності подружжя та можливості купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення одним із подружжя, який є громадянином України, якщо інший є іноземцем та врахування і відстеження шлюбів, зареєстрованих за кордоном.*

Відповідно до статті 60 Сімейного кодексу України (далі – Кодекс<sup>1</sup>) *майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один з них не*

мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самотійного заробітку (доходу).

*Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.*

Частиною третьою статті 61 Кодексу<sup>1</sup> передбачено, що для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово.

Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.

Водночас слід звернути увагу, що стаття 57 Кодексу<sup>1</sup> регламентує питання щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка. Зокрема відповідно до частини першої цієї статті особистою приватною власністю дружини, чоловіка, зокрема, є:

- 1) майно, набуте нею, ним до шлюбу;
- 2) майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але на підставі договору дарування або в порядку спадкування;
- 3) *майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто.*

4) *земельна ділянка, набута нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України.*

Також звертаємо увагу, що статтею 130 Кодексу визначено перелік осіб, що мають право набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, до якого іноземці не належать. Крім того відповідно до частини другої статті 81 Кодексу іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Враховуючи викладене, купівля у спільну сумісну власність подружжя земельної ділянки сільськогосподарського призначення одним з подружжя, який є громадянином України, а інший є іноземцем, суперечить положенням статей 81, 130 Кодексу.

Попри це слід зазначити, що частиною третьою статті 368 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс<sup>2</sup>) встановлено, що майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом.



Водночас слід звернути увагу, що стаття 57 Кодексу<sup>1</sup> регламентує питання щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка.

Так, підпунктом 3 частини першої вказаної статті передбачено, що особистою приватною власністю дружини, чоловіка є, зокрема, майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але за кошти, які належали їй, йому особисто.

Враховуючи викладене, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що купується громадянином України, який перебуває у зареєстрованому шлюбі з іноземцем, за кошти, які належать громадянину України особисто, набуватиметься в особисту приватну власність такого громадянина України. Такі самі наслідки матимуть місце, якщо умовами шлюбного чи іншого договору, укладеного відповідним подружжям, буде передбачено, що земельна ділянка сільськогосподарського призначення, придбана в період шлюбу, є особистою приватною власністю того з подружжя, який є громадянином України.

Крім того, відповідно до пунктів 4.4, 4.5 пункту 4 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 22.02.2012 за № 282/20595, *правочин щодо розпорядження майном може бути посвідчений нотаріусом без згоди другого з подружжя у разі, якщо з документа, що посвідчує право власності, договору, укладеного між подружжям, акта цивільного стану про укладення шлюбу та інших документів випливає, що зазначене майно є особистою приватною власністю одного з подружжя, тобто набуте до реєстрації шлюбу, за час шлюбу, але на умовах, передбачених шлюбним або іншим договором, укладеним між подружжям, за договором дарування, або в порядку спадкування, або за кошти, які належали їй (йому) особисто, тощо.*

*Про перевірку цих обставин нотаріус робить відмітку на примірнику правочину, що залишається в матеріалах нотаріальної справи, з посиланням на реквізити відповідних документів, якщо ці документи не приєднуються до примірника такого правочину.*

Щодо питання реєстрації шлюбу, зареєстрованого за кордоном, зазначаємо, що відповідно до статей 3, 4 Закону України «Про державну реєстрацію актів цивільного стану» державна реєстрація актів цивільного стану у встановлених законом випадках є обов'язковою. Відомості, зокрема, про шлюб, розірвання шлюбу підлягають обов'язковому внесенню до Державного реєстру актів цивільного стану громадян.

Державну реєстрацію актів цивільного стану громадян України, які проживають або тимчасово перебувають за кордоном, проводять дипломатичні представництва і консульські установи України, оскільки вони є органами державної реєстрації актів цивільного стану.

Водночас факт перебування особи у шлюбі, зареєстрованому за кордоном іноземними органами влади, можливо встановити, зокрема, шляхом витребування відповідних відомостей від особи, що звернулася до нотаріуса для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а за наявності обгрунтованих сумнівів щодо достовірності отриманої інформації також шляхом направлення відповідного запиту до компетентного органу іноземної країни (безпосередньо нотаріусом, якщо Україною та відповідною іноземною країною укладено договір про правову допомогу, а за відсутності такого договору – через звернення нотаріуса до Міністерства закордонних справ України з проханням про направлення запиту).

*Щодо питання необхідності зміни відомостей про орендодавця у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у зв'язку з переходом права власності на земельну ділянку.*

Процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав визначено Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Порядок<sup>1</sup>), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484).

Відповідно до пункту 31 Порядку<sup>1</sup> до Державного реєстру прав вносяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, а саме: про особу, якою набуто речове право на чуже майно; вид речового права, похідного від права власності; дату укладення договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору); строк дії договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк); відомості про поновлення договору (у разі набуття права оренди, сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки); номер відомостей про оренду земельної ділянки чи про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (у разі державної реєстрації суборенди земельної ділянки чи державної реєстрації оренди земельної ділянки, набутої на підставі договору, укладеного з емфітевтом); підставу для державної реєстрації іншого речового права, похідного від права власності.

Оскільки суб'єктом іншого речового права є не обидві сторони договору оренди, а лише та сторона, яка набуває речове право (орендар), вказаним вище пунктом Порядку передбачено внесення інформації до Державного реєстру прав лише стосовно особи, якою набуто речове право на чуже майно.

У той же час абзацом 4 пункту 37 Порядку<sup>1</sup> передбачено, що у разі коли під час проведення державної реєстрації набуття права власності у

відкритому розділі Державного реєстру прав містяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, що містять відомості про власника, замість наявних відомостей про попереднього власника вносяться також відомості про актуального власника.

З огляду на це, вважаємо, що у випадку переходу права власності на земельну ділянку до нового власника державний реєстратор має внести відомості про нового власника до запису про інше речове право.

*Щодо питання необхідності внесення інформації про право власності до Державного реєстру прав перед посвідченням договору.*

Відповідно до частини першої статті 182 Кодексу<sup>2</sup> право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Пунктом першим частини першої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Пунктами 2, 3 статті 3 Закону передбачено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Також пунктом 4 статті 3 Закону визначено, що будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

*Щодо питання набуття у власність земельних ділянок для ведення садівництва та земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства юридичними особами приватного права.*

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них (частина друга статті 78 Кодексу).

Відповідно до підпункту б пункту 15 розділу Х «Перехідні положення» Кодексу до 01.01.2024 забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до частини другої статті 37<sup>1</sup> цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Слід зазначити, що згідно з частиною першою статті 82 Кодексу юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Водночас особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності (частини перша, третя статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Однак, згідно зі статтею 33 Кодексу земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і

використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Водночас приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства (частина перша статті 37 Кодексу).

Зауважимо, що іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо (частини друга, третя статті 35 Кодексу).

Отже, земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва не можуть набувати у власність юридичні особи (крім садівничих товариств), натомість вони можуть отримувати такі земельні ділянки в оренду.

Відповідно до частини третьої статті 82 Кодексу земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до цього Кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

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 за рішенням суду (частина друга статті 145 Кодексу).

*Щодо питання перевірки нотаріусом джерел походження коштів набувача.*

Частиною шостою статті 130 Кодексу встановлено, що не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення 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.

Пунктами 13-15 Порядку встановлено, що у разі набуття земельної ділянки сільськогосподарського призначення у власність за відплатним договором (купівля-продаж, рента, міна тощо) нотаріус зобов'язаний перевірити джерела походження коштів або інших активів набувача.

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.

Документами, що підтверджують джерела походження коштів, є: декларація про майновий стан і доходи; декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність юридичної особи-набувача та фізичної особи-підприємця (за наявності), що отримана нотаріусом безпосередньо від набувача (баланс, витяги, що містять дані про прибутки та збитки господарської діяльності клієнта, податкова декларація з додатками); фінансова звітність юридичної особи-набувача, що оприлюднена відповідно до вимог законодавства; інші документи, що підтверджують джерела походження коштів.

*Нотаріус для встановлення джерел походження коштів може використовувати офіційні документи, публічну інформацію, зокрема відомості Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, що формується та ведеться Національним агентством з питань запобігання корупції, інформацію, отриману від набувача.*

Статтею 1047 Кодексу<sup>2</sup> встановлені вимоги щодо форми договору позики.

Вказаною статтею передбачено, що договір позики укладається у письмовій формі, якщо його сума не менш як у десять разів перевищує встановлений законом розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а у випадках, коли позикодавцем є юридична особа, – незалежно від суми.

На підтвердження укладення договору позики та його умов може бути представлена розписка позичальника або інший документ, який посвідчує передання йому позикодавцем визначеної грошової суми або визначеної кількості речей.

Водночас слід зазначити, що відповідно до положень статті 209 Кодексу<sup>2</sup> правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. За бажанням фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений.

*Щодо питання спадкування громадянином України земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 50 га, якщо у його власності вже перебуває 80 га земель сільськогосподарського призначення.*

Частиною першою статті 81 Кодексу встановлено підстави, за яких громадяни України набувають права власності на земельні ділянки, до них, зокрема, належать: придбання земельні ділянки за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; *прийняття спадщини.*

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення (стаття 1218, частина перша статті 1225 Кодексу<sup>2</sup>).

Спадкоємець за заповітом чи за законом має право прийняти спадщину або не прийняти її.

Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого статтею 1270 цього Кодексу (шість місяців), він не заявив про відмову від неї.

Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (частини перша, друга, п'ята статті 1268 Кодексу<sup>2</sup>).

Спадкоємець, який бажає прийняти спадщину, але на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем, має подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини (частина перша статті 1269 Кодексу<sup>2</sup>).

Прийняття і відмова від прийняття спадщини можуть мати місце щодо всього спадкового майна. Спадкоємець не вправі прийняти одну частину спадщини, а від іншої частини відмовитись. Спадкоємець, який прийняв частину спадщини, вважається таким, що прийняв усю спадщину (пункт 3.14 пункту 3 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22.02.2012 за № 282/2059).

Спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є майно та/або майнові права, які обтяжені, та/або нерухоме майно та інше майно, щодо якого здійснюється державна реєстрація, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на таке майно (частина перша статті 1297 Кодексу<sup>2</sup>).

Враховуючи викладене, громадянин України спадкує земельні ділянки сільськогосподарського призначення будь-якої площі не зважаючи на обмеження, встановлені підпунктом «а» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Кодексу, щодо граничної площі земельних ділянок

сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності громадянина України.

Інші питання, про які йдеться в листі, не належать до повноважень Мін'юсту. Водночас відповідно до частини першої статті 6, статті 7, частини першої статті 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать, зокрема, розроблення форм витягів, інформаційних довідок із Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей із Державного земельного кадастру; створення документів Державного земельного кадастру; ведення та адміністрування Державного земельного кадастру.

Отже, для отримання відповіді на інші питання необхідно звернутися до Держгеокадастру, який є центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Державного земельного кадастру (Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15).

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**

Мартинюк Олена,  
Бабаєва Юлія, тел. 486-41-62