

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин.

27.05.2021 набрала чинності переважна більшість норм Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX (далі – Закон № 1423-IX).

Метою і основним завданням Закону № 1423-IX є реформування системи управління у сфері земельних відносин та зняття штучних обмежень господарської діяльності для спрощення доступу до земельних ресурсів населення та бізнесу, скасування зайвих дозволів та дублювання процедур перевірки документації із землеустрою; запровадження незалежного контролю документації із землеустрою через громадську експертизу або рецензування; надання відомостей документації із землеустрою статусу публічних, відкритих та загальнодоступних даних; інтеграція та уніфікація землепорядної, топографо-геодезичної та картографічної діяльності; запровадження страхування професійної відповідальності виконавців робіт із землеустрою як альтернативи державному контролю; зменшення вартості робіт та тривалості часу, що витрачається на виконання процедур, пов'язаних з проведенням землеустрою; зменшення ризиків хабарництва та корупції.

Найбільш важливими положеннями Закону № 1423-IX є наступні норми:

- передання земель державної власності за межами населених пунктів (крім земель, які потрібні державі для виконання її функцій) до комунальної власності сільських, селищних, міських рад;
- надання органам місцевого самоврядування повноважень щодо затвердження планів детального планування території за межами населених пунктів;
- скасування інституту державної експертизи землепорядної документації;
- прийняття рішень щодо здійснення виконавчим органом сільської, селищної, міської ради державного контролю за використанням та охороною земель;
- передання до повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері землеустрою на території сіл, селищ, міст організації та здійснення землеустрою, проведення інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності;
- цифровізація документації із землеустрою. Відтепер документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації та важливими є також й деякі інші положення зазначеного Закону.

Законом № 1423-IX внесено зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗК України), відтепер законодавством передбачено переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дана норма права набере чинності з 01.07.2021 року.

Відповідно до ст. 130¹ ЗК України 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 ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу - орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права.

У разі якщо відповідно до закону особа, зазначена у пунктах "а" і "б" ч.1 ст. 130¹ ЗК України, 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.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) - якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

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 вище визначений 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'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. У разі якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

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.

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.

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу вище передбачена процедура здійснюється повторно.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

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.

Про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передає переважне право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

У разі якщо після повідомлення нотаріусом суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення про намір власника щодо її продажу суб'єкт переважного права передає таке право іншій особі, суб'єкт переважного права зобов'язаний повідомити особу, якій таке право передане, про такий намір.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз.

Вимоги ст. 130¹ не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" також зазнав відповідних змін. Так, п.3 ч.1 ст.2 доповнено абзацом дев'ятим такого змісту:

"суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який передає таке право іншій особі, – у разі державної реєстрації переходу переважного права на купівлю земельної ділянки". Даний абзац розширює поняття заявника.

Крім цього, Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" доповнено статтею 31⁴, яка регулює особливості проведення реєстраційних дій, пов'язаних із реалізацією переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

У разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлене переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права, державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки.

У разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію власника земельної ділянки.

Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації
та підвищення кваліфікації державних реєстраторів
Управління державної реєстрації Східного
міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Харків)