

1. ПІДГОТОВКА ДОКУМЕНТІВ

Для продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (паю) (далі — *с/г ділянки*) власнику слід підготувати документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно винористання *с/г ділянки*:

- підтвердження права власності на ділянку;



Слід отримати витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — *ДРРП*) або мати інший документ, який підтверджує право власності на ділянку (державний акт, свідоцтво про право власності).

Якщо у *ДРРП* право власності на ділянку не зареєстроване, його можна зареєструвати у центрі надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у нотаріуса під час укладання договору купівлі-продажу ділянки.

- витяг із Державного земельного кадастру.

Продаж *с/г ділянки*, якій не присвоєний кадастровий номер, неможливий.



Отримати витяг із державного земельного кадастру (далі — *ДЗК*) можна онлайн на сайті Держгеокадастру (e.land.gov.ua/services).

За його відсутності слід у землевпорядній організації замовити документацію із землеустрою, на підставі якої здійснюється реєстрація в *ДЗК*.

2. ФОРМУВАННЯ ЦІНИ

Ціна продажу *с/г ділянок*, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), до 1 січня 2030 р. не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку *с/г ділянки* можна отримати онлайн на сайті Держгеокадастру.

Для визначення ринкової вартості *с/г ділянки* необхідно замовити експертну грошову оцінку.



Експертну грошову оцінку можна здійснити безкоштовно через сервіс автоматичної оцінки Фонду держмайна (evaluation.sfg.gov.ua) або замовити у професійного оцінювача.

3. ВИБІР НОТАРІУСА

Договір купівлі-продажу *с/г ділянки* підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу *с/г ділянки* провадиться за її місцезнаходженням або за місцем реєстрації однієї зі сторін договору.

4. ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ

При продажу *с/г ділянки*, яка перебуває в довгостроковій оренді, слід враховувати переважне право орендаря на придбання цієї ділянки.

Для цього не пізніше ніж за два місяці до дня укладання договору купівлі-продажу слід подати нотаріусу, який буде посвідчувати договір, заяву про державну реєстрацію наміру продажу *с/г ділянки*. До заяви слід додати проєкт договору, в якому зазначити ціну та умови продажу.

Ціна продажу *с/г ділянки* не обов'язково має збігатися з експертною грошовою оцінкою.

Нотаріус повинен повідомити орендаря про намір власника продати ділянку. Ухвалити рішення щодо придбання ділянки за запропонованою ціною орендар повинен протягом місяця.

Переважне право орендар може передати іншій особі, про що має письмово повідомити власника ділянки.

У разі відмови орендаря від переважного права на викуп, власник землі має право продати ділянку іншій особі, але на тих самих умовах та за ціною не нижче тієї, яка пропонувалася орендарю.

Орендар *с/г ділянки* має переважне право купівлі цієї ділянки у другу чергу, тобто у разі відсутності суб'єкта першої черги або у разі його відмови від купівлі. У першу чергу переважне право має особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення за певних умов. Механізм реалізації переважного права однаковий.

Якщо ділянка не перебуває в оренді та відсутні спецдозволи, передбачені цим пунктом дії не здійснюються.

5. ВИМОГИ ДО ПОКУПЦЯ

Право продавати та купувати *с/г ділянку* мають:

- до 2024 р. тільки громадяни України, але не більше ніж 100 га в однієї особи;
- з 1 січня 2024 р. поряд із фізичними особами також юридичні особи, акціонерами / учасниками яких є виключно громадяни України, держава або територіальні громади; але не більше ніж 10 тис. га в однієї фізичної / юридичної особи.

Продаж *с/г ділянок* заборонений:

- × іноземцям до рішення референдуму;
- × громадянам держави, визнаної Україною державо-агресором або державою-окупантом;
- × членам терористичних організацій;
- × якщо до покупця чи його родичів застосовано санкції у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок.

Покупець *с/г ділянки* має документально підтвердити джерела походження коштів (інших активів), за які планує набути право власності на землю.

6. ПЕРЕВІРКА ЗАКОННОСТІ УГОДИ

Документи, які необхідні для укладання договору:

- паспорти (документи, що посвідчують особу) та реєстраційні номери облікових карток платників податків (*РНОКПП*) сторін договору;
- у разі спільної сумісної власності на *с/г ділянку* нотаріально засвідчена згода або особиста присутність чоловіка / дружини, свідоцтво про шлюб чи про розірвання шлюбу, його / її паспорт і *РНОКПП*;
- документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку;
- витяги з *ДЗК* та *ДРРП*;
- витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку;
- звіт про експертну грошову оцінку земель;
- документи, що підтверджують джерела походження коштів (інших активів) покупця.

Під час посвідчення договору купівлі-продажу *с/г ділянки* нотаріус перевіряє законність угоди на момент її укладення, зокрема дотримання встановлених вимог до покупця.



Водночас нотаріус не зобов'язаний перевіряти наявність судових спорів щодо ділянки. Цю інформацію можна перевірити самостійно в Єдиному державному реєстрі судових рішень за кадастровим номером ділянки.



7. УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ

Розрахунок за купівлю-продаж с/г ділянки може здійснюватися лише в безготівковій формі (на розрахунковий рахунок у банку).

При укладанні договору слід сплатити податок на доходи фізичних осіб (ПДФО) у розмірі 5% (0%, 18% залежно від обставин) від ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче експертної грошової оцінки ділянки. Крім того, сплачується військовий збір у розмірі 1,5% (у разі сплати ПДФО) та державне мито у розмірі 1% від ціни договору.

За наявності необхідних документів та сплати податків, нотаріус посвідчує договір та проводить державну реєстрацію права власності на ділянку. Новому власнику безоплатно видається витяг із ДРП та відповідні зміни вносяться до ДЗК.

ПРОДАЖ ЧАСТИНИ С/Г ДІЛЯНКИ

За описаною процедурою може бути продана частина с/г ділянки, але з дотриманням певних правил:

1. Під час проведення поділу ділянки не можна змінити її цільове призначення.
2. Поділ не припиняє дію обмежень у використанні ділянки.
3. Поділ ділянки, яка знаходиться в оренді, буде можливим лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди на це орендаря.
4. Розмір і конфігурація ділянки не повинні створювати перешкод для її використання за цільовим призначенням.

Отже, для продажу частини с/г ділянки потрібно:

1. Звернутись із заявою до землепорядної організації, а за наявності обтяжень (оренда с/г ділянки) додати нотаріально засвідчену письмову згоду орендаря. Розробник документації із землеустрою зареєструє новостворені земельні ділянки в ДЗК. Отримати витяги з ДЗК.
2. Зареєструвати право власності на поділені ділянки у ДРРП через ЦНАП або нотаріуса.
3. Звернутись до нотаріуса для продажу ділянки.



0 800 213 103

МІНІСТЕРСТВО
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

БЕЗОПЛАТНА
ПЕРВИННА
ПРАВОВА
ДОПОМОГА



надання
правової
інформації,
консультації
і
роз'яснень
з правових
питань



складення
заяв, скарг
та інших
документів
правового
характеру
(крім доку-
ментів про-
цесуально-
ного
характеру)



захист



здійснення
представ-
ництва інте-
ресів у судах,
інших дер-
жавних ор-
ганах, орга-
нах місцево-
го самовря-
дування,
перед ін-
шими осо-
бами

БЕЗОПЛАТНА
ВТОРИННА
ПРАВОВА
ДОПОМОГА



складення
документів
проце-
суального
характеру

для усіх громадян

для визначених законом
категорій громадян

І бачимо навіти
для ознайомлення документи,
но виявляється звернення

І слід надати документи,
які підтверджують право на безоплатну
вторинну правову допомогу



0 800 213 103
www.legalaid.gov.ua



ПРАВОВА ДОПОМОГА ПОРУЧ
у титонах доступу ■ телефонно ■ онлайн

Підписано до друку 11.2021



Дізнайтеся детальніше про надання
безоплатної правової допомоги

УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ