

Григорук А.А.
до оприлюднення
04.02.2022р.



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Держгеокадастр

вул. Святослава Хороброго, 3, м. Київ, 03151,

тел. (044) 299 35 31, факс (044) 249 96 70, e-mail: land@land.gov.ua

Код ЄДРПОУ 39411771

№ _____ На № _____ від _____

Головні управління Держгеокадастру
в областях і м. Києві

**Щодо викупу земельних ділянок
призначених для ведення
селянського (фермерського)
господарства відповідно до
пункту 6¹ розділу Х «Перехідні
положення» Земельного кодексу
України**

Вхід. № 623/04-32
"04" 04 2022р.

Відповідно до пункту 6¹ розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – Кодекс) громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вимоги частини сьомої статті 130 Кодексу не поширюються на земельні ділянки, які придбаваються відповідно до цього пункту.

Право викупу також належить громадянам України – спадкоємцям громадян, яким належало право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (крім випадків, коли такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам). Якщо таких спадкоємців декілька, земельна ділянка придбавається ними у спільну часткову власність, де частки кожного із спадкоємців у праві власності є рівними.

З огляду на викладене повідомляємо, що якщо право постійного користування чи довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства переоформлено на право оренди щодо зазначених земельних ділянок до 2010 року, то належним покупцем земельної ділянки є орендар земельної ділянки, в тому числі і юридична особа – фермерське господарство (ведучи...

22-28-0 223-645/2-22 від 19 01 2022

ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області

21-205/0/1-22 від 20.01.2022



АСУД "ДОК ПРОФ 3"
ДЕРЖГЕОКАДАСТР №22-28-0 223-645/2-22 від 19 01 2022
КЕП Мірошніченко Анатолій Миколайович
58E2D9E7F900307B0400000E350300F1508A00



0.6

7.48.27



вживає термін «орендар» без зазначення тієї обставини, що таким орендарем обов'язково має бути громадянин, який первісно отримав земельну ділянку в користування).

У разі якщо після смерті титульного користувача земельної ділянки право постійного користування земельною ділянкою зареєстровано за юридичною особою, фермерським господарством, в цьому випадку належним покупцем є спадкоємець (спадкоємці) такого користувача.

Особа, яка має намір викупити земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності відповідно до пункту б¹ розділу Х «Перехідні положення» Кодексу, повинна пересвідчитись, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі. Якщо така реєстрація відсутня, необхідно замовити виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та вжити заходи з реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі у встановленому законодавством порядку.

Громадяни України та юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, визначеного статтею 122 Кодексу. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, кадастровий номер, її цільове призначення та площа. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу в клопотанні слід зазначити бажаний строк розстрочення, суму першого внеску, періодичність та розмір подальшого погашення суми розстроченого платежу.

До заяви (клопотання) необхідно додати документи, що підтверджують наявність відповідного права (державний акт на право довічного успадкованого володіння землею, право постійного користування землею, договір оренди землі, витяг чи інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав, якщо таке право зареєстровано), витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, копії установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.

Спадкоємцям, крім зазначених документів, до заяви (клопотання) необхідно долучити свідоцтво про право на спадщину. Також доцільно додати довідку про склад спадкоємців, видану нотаріусом за місцем ведення спадкової справи, яка достовірно підтверджує склад осіб, які мають право на викуп.

Орган державної влади чи орган місцевого самоврядування розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про продаж земельної ділянки без проведення земельних торгів.

У зазначеному рішенні рекомендуємо вказувати підставу для продажу, площу, кадастровий номер, цільове призначення земельної ділянки, її нормативну грошову оцінку, яка буде ціною договору. У разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу в рішенні вказується узгоджені із покупцем термін розстрочення (але не більше 10 років), сума першого внеску, періодичність та розмір подальшого погашення суми розстроченого платежу.



Також у рішенні бажано зазначити, чи враховується індекс інфляції, встановлений Держстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу; сума неустойки у разі порушення строку погашення частини платежу; наслідки прострочення (не внесення) наступних платежів тощо.

Рішення про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Окремо зазначаємо, що відповідно до частин восьмої та дев'ятої статті 128 Кодексу, якою визначено порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. №381 затверджено Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності.

Проте, положення зазначеної постанови не поширюються на відносини, які виникають при купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності, що надавалися для ведення селянського (фермерського) господарства, які врегульовані Земельним кодексом України (пункт 6¹ розділу X «Перехідні положення») як актом вищої юридичної сили.

Як зазначено вище, строк, на який здійснюється розстрочення платежу, термін і сума сплати першого платежу, періодичність і сума внесення наступних платежів визначається за домовленістю сторін при продажу земельних ділянок згідно пункту 6¹ розділу X «Перехідні положення» Кодексу.

З огляду на зазначене повідомляємо, що при здійсненні викупу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності, які були надані для ведення селянського (фермерського) господарства слід керуватись виключно пунктом 6¹ розділу X «Перехідні положення» Кодексу, який визначає порядок і умови продажу таких ділянок.

Права постійного користування та довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності зберігаються за суб'єктами відповідного права, які не здійснили викуп таких ділянок відповідно до пункту 6¹ розділу X «Перехідні положення» Кодексу.

Звертаємо увагу, що листи Держгеокадастру не є нормативно-правовими актами, а мають лише інформативний характер, не встановлюють правових норм.

Просимо направити цього листа до відповідних органів місцевого самоврядування з метою інформування із зазначеного питання.

Перший заступник Голови

Анатолій МІРОШНИЧЕНКО

