

Ринок землі 2021: чого слід чекати, як діяти?

Ігор Ясько, керуючий партнер ЮК "WINNER"

1 липня 2021

офіційно набуває чинності
Закон України «Про
внесення змін до деяких
законодавчих актів України
щодо умов обігу земель
сільськогосподарського
призначення»





I. Законодавчі запобіжники на ринку землі

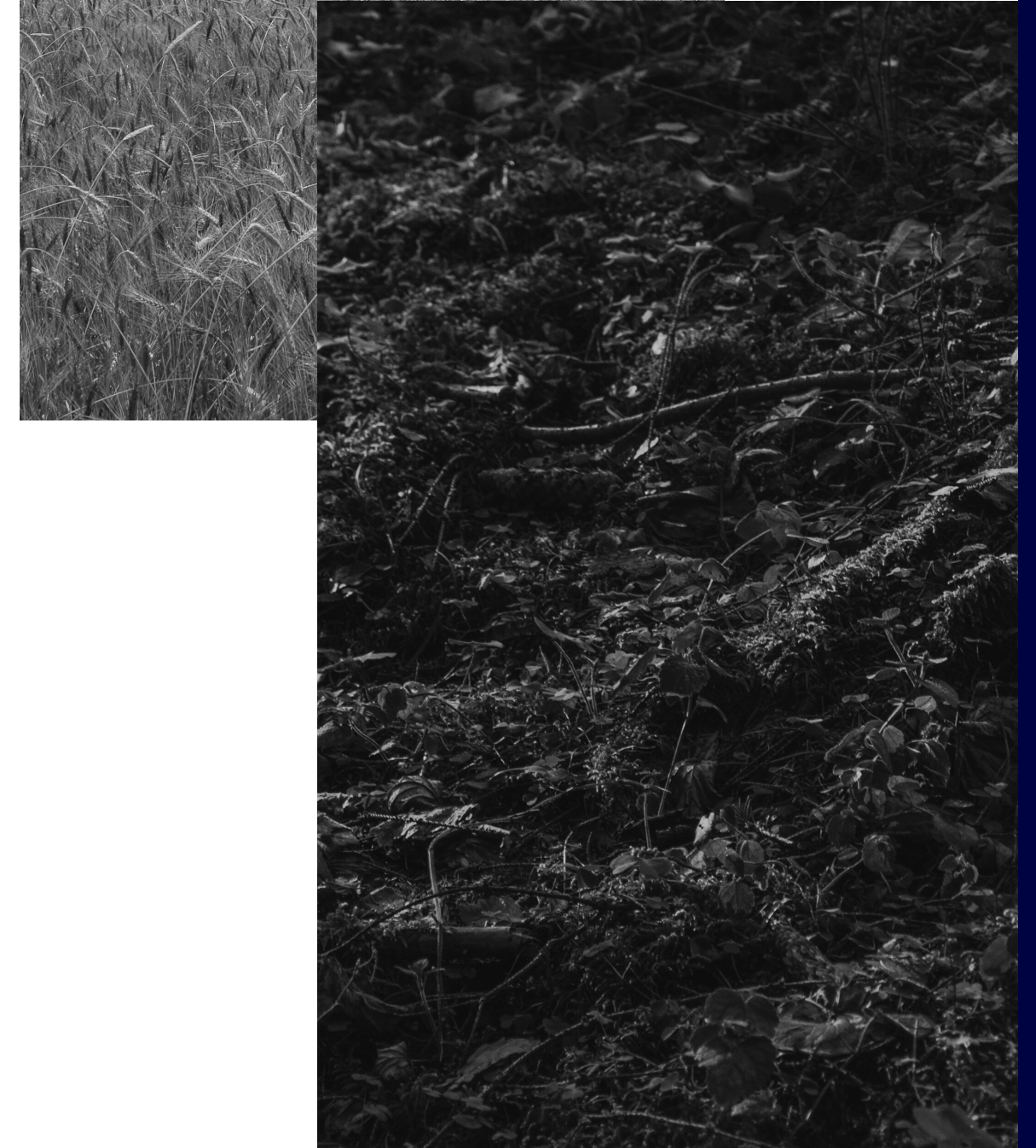
Обмеження щодо концентрації земель

можна купувати земельні ділянки в межах до 100 га, а у випадку порушення обмеження - ділянки понад 100 га *підлягатимуть конфіскації*

I. Законодавчі запобіжники на ринку землі

Обмеження за колом осіб:

- осіб, які належать (належали) до терористичних організацій;
- осіб та пов'язаним з ними осіб, стосовно яких застосовано обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок.



II. Підготовка сторін до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

Як продавцю підготуватися до продажу земельної ділянки?

Оригінали документів

які посвідчують ваше право власності на земельну ділянку (якщо такі документи відсутні - отримати дублікат правовстановлюючого документа).

Земельний кадастр

(якщо земельна ділянка не зареєстрована - замовити у землевпорядної організації відповідну документацію із землеустрою та зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі).

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

(якщо право власності не зареєстровано - необхідно звернутися з пакетом документів до приватного або державного нотаріуса та зареєструвати право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

II. Підготовка сторін до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

Як продавцю підготуватися до продажу земельної ділянки?

Звіт про експертну грошову оцінку

(якщо такий звіт відсутній - замовити розроблення цього звіту у суб'єкта оціночної діяльності).

Переважне право надрокористувача або землекористувача

Вами не порушено переважне право на придбання земельної ділянки у власність і в повному обсязі дотримано процедуру для можливості реалізувати таке переважне право

Відсутній спір про право

(якщо земельна ділянка (права на неї) є предметом судового спору - звернутися за допомогою до юристів).

II. Підготовка сторін до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

Як продавцю підготуватися до продажу земельної ділянки?

Арешти та/або заборони на відчуження

(якщо наявні арешти та/або заборони на відчуження земельної ділянки - необхідно вжити заходи щодо припинення (скасування) накладених арештів та/або заборон).

Банківський рахунок

(якщо такого рахунку ви не маєте - необхідно оперативно звернутися в банківську установу та відкрити рахунок).



II. Підготовка сторін до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

Як покупцю підготуватися до ринку землі?

Обмеження

Ви не потрапили до переліку осіб, які належать (належали) до терористичних організацій та переліку осіб, до яких застосовано санкції у вигляді заборони купівлі земельних ділянок.

Банківський рахунок

Якщо його немає - необхідно терміново звернутися до банку та відкрити.

Джерела походження коштів

Ви можете документально підтвердити джерела походження коштів, за рахунок яких набувається право власності на земельну ділянку (якщо ні - вам можуть відмовити в посвідченні цивільно-правової угоди).



II. Підготовка сторін до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки


Як покупцю підготуватися до ринку землі?

Юридичний аудит земельної ділянки

Ця опція допоможе вам убезпечити себе від негативних наслідків купівлі проблемного земельного активу, у тому числі можливої втрати права власності на нього.

Загальна площа ділянок у власності до 100 га

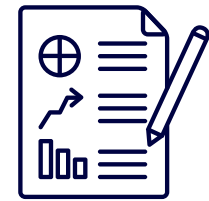
Ви контролюєте загальну площу придбаних у власність земельних ділянок (концентрацію земельного банку)



III. Договір купівлі-продажу земельної ділянки та його умови

Форма - письмова з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією переходу права власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно

III. Договір купівлі-продажу земельної ділянки та його умови



НАЗВА СТОРІН

прізвище,
ім'я та по
батькові
громадянина
Україна

ВИД УГОДИ

договір купівлі-
продажу
земельної
ділянки

ПРЕДМЕТ УГОДИ

земельна ділянка з
визначенням місця
розташування,
площі, цільового
призначення, складу
угідь, правового
режиму тощо

**ДОКУМЕНТ, ЩО
ПІДТВЕРДЖУЄ
ПРАВО
ВЛАСНОСТІ НА
ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ**

III. Договір купівлі-продажу земельної ділянки та його умови



ВІДСУТНІСТЬ ЗАБОРОН НА ВІДЧУЖЕННЯ

інформація з відкритих джерел та державних реєстрів, яку отримує нотаріус в порядку перевірки сторін та земельної ділянки



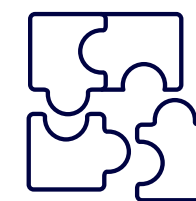
ОБМЕЖЕННЯ ВИКОРИСТАНН Я ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

застава, оренда, сервітути



ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

обов'язковий для сторін передбачений перелік взаємних прав та обов'язків



КАДАСТРОВИЙ НОМЕР

послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації в Державному земельному кадастрі

III. Договір купівлі-продажу земельної ділянки та його умови



МОМЕНТ ПЕРЕХОДУ ДО ПОКУПЦЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

момент державної реєстрації за покупцем права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень або визначення або передбачений в договорі обставина (момент) з настанням якої до покупця переходитиме право власності на земельну ділянку

III. Договір купівлі-продажу земельної ділянки та його умови



ЦІНА ДОГОВОРУ:

не нижча за показники нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

БЕЗГОТІВКОВИЙ РОЗРАХУНОК ЗА ДОГОВОРОМ:

розрахунки за договором купівлі-продажу здійснюються між сторонами виключно в безготівкової форми.

ДОКУМЕНТАЛЬНЕ ПІДТВЕРДЖЕННЯ ПОКУПЦЕМ ЧИСТОТИ ПОХОДЖЕННЯ КОШТІВ:

наявність у набувача документів, які підтверджують джерела походження коштів

Юридична компанія
Winner®

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

+380 67 755 55 13

uk-winner.com



Юридична
компанія
"Winner"



Агромедіа
платформа

