



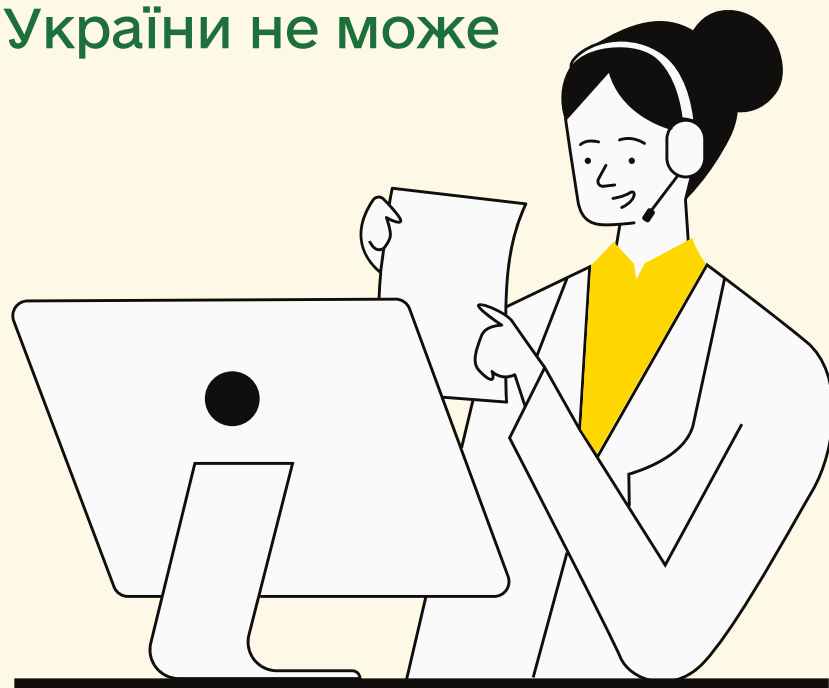
# Як купити земельну ділянку

До 1 липня 2021 року в Україні був чинним мораторій (тимчасова заборона) на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Після скасування запровадження ринкового обігу земель необхідно враховувати певні обмеження, встановлені законом

## Обмеження по площі

до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 га

з 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок у власності юридичної особи або громадянина України не може перевищувати 10 000 га



## Хто може купувати

- Громадяни України
- Юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України (з 01.01.2024)
- Територіальні громади
- Держава



## Як буде контролюватися статус покупця

Нотаріус перевіряє правильність поданих документів та проводить перевірку покупця, зокрема:

Встановлює особу  
Перевіряє, чи не накладено на особу санкції  
Перевіряє джерело походження коштів  
Перевіряє, чи не розташована земельна ділянка поблизу Державного кордону (50 км зона)  
Рахує граничну концентрацію (до 100 га, після 1 січня 2024 року - до 10 000 га)

У разі невідповідності вимогам, нотаріус зобов'язаний відмовити в державній реєстрації договору



## Перед купівлею перевірте інформацію

- Ви не потрапили до переліку осіб, які належать (належали) до терористичних організацій
- Ви або ваші рідні не належите до переліку осіб, стосовно яких застосовано обмежувальні заходи (санкції) у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок
- У вас є відкритий рахунок в банківській установі (якщо ні - обов'язково відкрийте)
- Ви можете документально підтвердити джерело походження коштів, за які збираєтеся придбати ділянку
- Проведіть юридичний аудит земельної ділянки, та переконайтеся, що ніяких юридичних проблем немає
- Ви контролюєте загальну площу придбаних у власність земельних ділянок (концентрацію земельного банку) до 100 га





# Як підготуватися до продажу паю: інструкція для землевласників

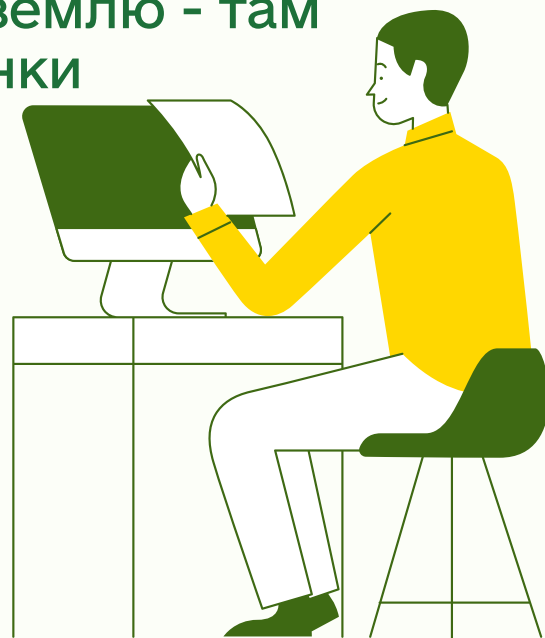
Зовсім скоро українці отримають законну можливість розпоряджатися власними земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Скасування мораторію на обіг земель означає, землевласники, які роками бідували, попри те, що мали гектари плідної української землі, нарешті зможуть розпоряджатися власним майном з вигодою для себе та своєї родини.

## КРОК 1 Перевірити правильність кадастрового номера

Якщо ви маєте Державний акт на землю - там вказаний кадастровий номер ділянки

Перевірте кадастровий номер на Публічній кадастровій карті [map.land.gov.ua](http://map.land.gov.ua)

Якщо кадастрового номеру немає, зверніться до розробника організації із землеустрою. Це особливо актуально, якщо право набуто до 2004 року



## КРОК 2 Визначити, чи є особи з переважним правом купівлі

За законом - це орендар вашої земельної ділянки

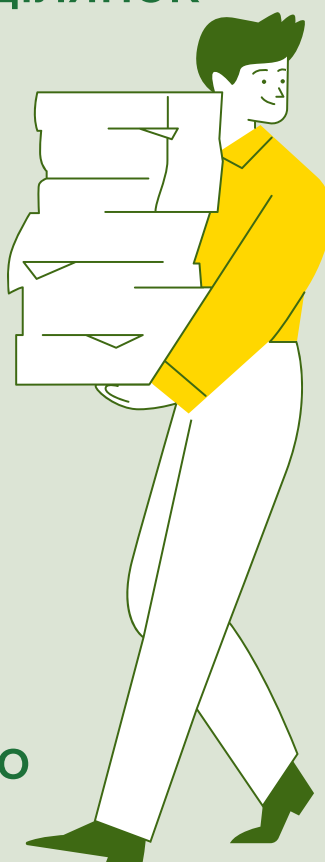
Власник землі в першу чергу має запропонувати купити ділянку саме орендарю або особі, якій орендар передав своє переважне право на викуп

Після продажу договір оренди не втрачає своєї юридичної сили



## КРОК 3 Зібрати необхідні документи

1. Документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку;
2. Витяг із Державного земельного кадастру;
3. Витяг з Державного реєстру прав
4. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку, у разі продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)
5. Паспорти та реєстраційні номери облікової картки платника податків сторін договору;
6. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки;
7. Якщо договір укладатиметься за довіреністю, необхідно надати таку довіреність, паспорт та ІПН;
8. Згода чоловіка/дружини на укладення договору, свідоцтво про шлюб або свідоцтво про розірвання шлюбу



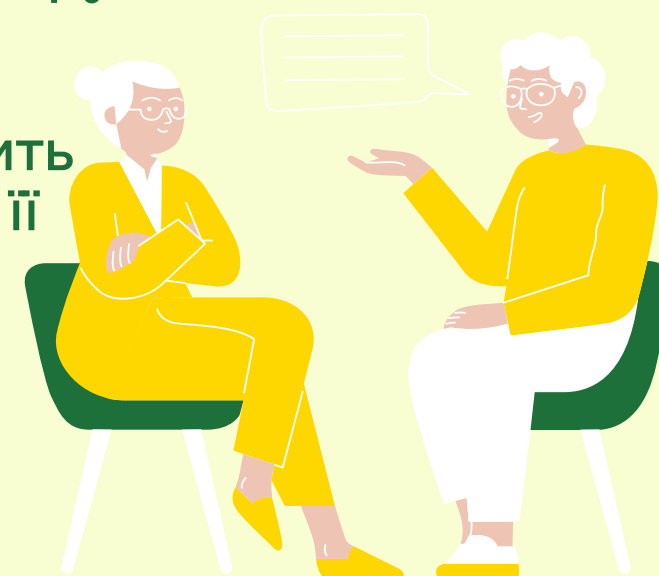
## КРОК 4 Зрозуміти, як формується ціна

Ціна купівлі - продажу землі - це договір між вами та покупцем, але

До 2030 року ціна земельної ділянки виділеної у рахунок паю не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку, вона вказана в документах на землю (в середньому 27 500 грн/га), а витяг можна замовити онлайн на сайті Держгеокадастру

На ціну також впливає експертна оцінка, вона залежить від місця розташування землі, її характеристик

Ціна не обов'язково має співпадати з експертною оцінкою



## КРОК 5 Обрати нотаріуса

Професіонал врегульовує різні формальності, перевіряє правильність документів і допомагає з оформленням документів

На цьому етапі важливо не натрапити на так званого чорного нотаріуса. Обирайте тільки перевірених спеціалістів



## Чи варто поспішати з продажем ділянки?

Експерти не радять поспішати з продажем. З часом, ринкові ціни зростуть. Відповідно, зросте і середня орендна плата, тож здавати в оренду ділянки буде вигідніше





# Як користуватися земельною ділянкою

## Здавати в оренду

І отримувати постійний дохід, який, за прогнозами експертів, надалі тільки зростатиме



## Бути фермером

Користуватися своєю або орендованою землею та розвивати власну справу

Брати участь у державних програмах підтримки та отримувати компенсацію, відшкодування відсотків по кредитах чи покриття дорадчих послуг



## Використати ділянку як заставу

За необхідності, використати землю як заставне майно та отримати кошти на розвиток свого господарства або на особисті цілі



## Подарувати або віддати в спадок

Відтепер ви можете подарувати свою ділянку, та новий власник матиме на неї повні права господаря



## Продати

За необхідності, ви можете продати свою земельну ділянку іншому громадянину України, а з 1 січня 2024 року - і українській компанії



## Чи варто поспішати з продажем ділянки?

Експерти не радять поспішати з продажем. З часом, ринкові ціни зростуть. Відповідно, зросте і середня орендна плата, тож здавати в оренду ділянки буде вигідніше

