

УДК 681.518.54

Силко Д.Ю., студентка спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
Науковий керівник: Клюка О.М., к.т.н., доц. кафедри цивільної безпеки, охорони праці, геодезії та землеустрою

(Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського, м. Кременчук, Україна)

ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який був першим етапом, відповідно до якого громадяни України (фізичні особи) отримали змогу придбавати до 100 гектарів [1]. В Україні з моменту відкриття ринку землі її вартість зросла на 10%, було укладено більше 150 тис. угод, але після нападу російської федерації 24.02.2022 р. його було закрито до березня 2022 р. відповідно до низки змін у Земельному кодексі України.

Але ринок землі під час війни продовжує функціонувати, хоча й у дещо менших обсягах. Якщо до 24 лютого 2022 року в середньому щоденно укладалось угод на 841 га, то на кінець 2023 року – на 529 гектарів, тобто на 37% менше. Але при цьому в Харківській, Донецькій, Запорізькій, Луганській і Херсонській областях обсяги проданої землі скоротилися на 73%, а в Рівненській, Закарпатській та Івано-Франківській областях – навпаки зросли на 58-80% [2].

За інформацією в Держгеокадастрі України про ринок земельних ресурсів, загальна площа обороту земель станом на грудень 2023 року складала 252 тис. 900 га, а у грудні 2021 року – на рівні 565 тис. 440 га [2].

Значна частка сільськогосподарських угідь взагалі вийшла з обігу, і це навіть без урахування тимчасово окупованих територій. Також не беруться до уваги перспективи ділянок, які розташовані поблизу лінії бойового зіткнення, а також забруднені вибухонебезпечними предметами.

Після початку широкомасштабного вторгнення найважливішим чинником ціноутворення є місцезнаходження ділянки. Зазвичай звертають увагу на: наближеність до зони бойових дій; можливість безпечного доступу до неї і безперешкодного обробітку; вибухонебезпечні предмети, їх наявність або відсутність.

Під час воєнного стану в Україні діє заборона на безоплатну передачу землі державної й комунальної власності у власність особисту, також діє заборона стосовно надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі [3]. Ця заборона не поширюється на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках будівель і споруд; безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності змін у Земельному кодексі [4]. Вищезгадані обмеження не стосуються продажу приватних земель у воєнний стан. Раніше продавати і купувати землю на аукціонах могли лише фізичні особи, проте з 1 січня 2024 купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення отримали можливість і юридичні особи. Максимальний розмір ділянки для купівлі не може бути більшим за 10 тис. га. Для осіб без громадянства й іноземців нічого не змінилося – вони й надалі (до вирішення цього питання на референдумі у післявоєнний час) не матимуть доступу до ринку сільськогосподарської землі [5].

Має своє місце й заборона на продаж розташованих на тимчасово окупованих територіях Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя – їх можна лише передавати у спадщину. Угоди й довіреності, які

стосуються купівлі-продажу або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених пунктом 14-1 розділу X Перехідних положень ЗК України, є недійсними з моменту їх укладення [4].

Що потрібно враховувати при продажі й покупці землі під час воєнного стану: продаж землі може здійснюватися лише через електронні торги, які проводить оператор електронних торгів; учасниками торгів можуть бути лише громадяни, що досягли 18 років та мають постійне місце проживання в Україні; земля продається лише через електронні торги, їх здійснює торговий оператор (платформа - Прозорро.Продажі); є обов'язковим гарантійний внесок від покупця у розмірі 10% від стартової ціни земельної ділянки; з дня проведення аукціону переможець має повністю сплатити вартість земельної ділянки протягом 30 днів [6].

Яка специфіка та особливості зумовлені військовим станом:

- в залежності від місцезнаходження ділянки ціна може бути дуже різною;
- потрібно перевіряти, чи не постраждала земля під час воєнних дій, чи не перебувала під окупацією (в наших умовах це можна зробити звернувшись до нотаріусів та державних реєстраторів, які мають доступ до Держземкадастру та Реєстру речових прав);
- ціна земельних ділянок нижча ніж до війни.

Крім того, під час воєнного стану на продаж землі сільськогосподарського призначення встановлено такі обмеження [7]:

- не допускається продаж земельних ділянок, які розташовані на територіях, що були тимчасово захоплені або окуповані збройними силами держави-агресора;
- не допускається продаж земельних ділянок, які розташовані на територіях, де ведуться активні бойові дії.

Список документів, які знадобляться для продажу земельної ділянки: паспорт та ідентифікаційний код; документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку; нотаріально засвідчена згода одного з подружжя на продаж земельної ділянки, якщо вона була набута у період у шлюбі; договір оренди земельної ділянки емфітевзису (якщо є); витяг про земельну ділянку із ДЗК; довідка про нормативно-грошову оцінку землі; звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Список використаної літератури

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).
2. Електронний ресурс URL: <https://agroapp.com.ua/uk/blog/runok-zemli-v-ukraini-shcho-potribno-znati-v-2024-roci/>.(дата звернення 08.11.2024 р.).
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).
4. Земельний кодекс (перехідні положення): Закон України від 19.11.2022 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1913> (дата звернення 08.11.2024 р.).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення 08.11.2024 р.).