

Щодо процедури купівлі-продажу земельної ділянки сільгоспризначення після зняття мораторію.

Відкриття ринку землі - одна з найбільших і важливих подій, запланованих на 2021 рік. 1 липня припиняє діяти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення і починає діяти її вільний обіг.

Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» прямо не регулює питання процедури купівлі-продажу землі. Законодавцем лише зазначено, що укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог земельного законодавства.

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання.

Три основні нововведення:

- **Покупець буде перевірятися на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах.** Порядок такої перевірки має затвердити Кабінет Міністрів України. Зокрема щодо вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.

- **Розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі.** Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банківській установі.

- **Повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі земельної ділянки.**

Щодо ціни продажу, то законодавство України не встановлює меж ціни. Це справа домовленості між покупцем та продавцем. Але важливо зауважити, що до **1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.**