

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК: 349.41

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2022.4.4>

**В. С. Горячев**

<https://orcid.org/0000-0002-6813-6225>

аспірант кафедри адміністративного,  
господарського права та фінансово-економічної безпеки  
Сумського державного університету

## ПЕРЕВІРКА НАБУВАЧА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ФОРМА ПРОТИДІЇ ПРАВОПОРУШЕННЯМ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*Автори цієї статті своєю публікацією актуалізують питання ролі нотаріуса як гаранта дотримання норм Земельного кодексу України щодо відповідності набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яким дозволено набувати такі земельні ділянки у власність з 1 липня 2021 року. В статті розглянуто діяльність нотаріуса як суб'єкта контролю в сфері земельних відносин, дії якого можуть виявити правопорушення або зловживання правом.*

*Робота містить огляд передбачених Земельним кодексом України та іншими нормативними актами дій нотаріусів при перевірці фізичних та юридичних осіб. Перевірка набувача земельної ділянки охоплює всю повноту договірних відносин щодо земельних ділянок: від виявлення бажання придбати землі сільськогосподарського призначення до моменту безпосереднього посвідчення договорів відчуження (купівлі-продажу, дарування тощо) таких земельних ділянок. Також розглянуто основні проблемні питання, що пов'язані з проведенням вищевказаної перевірки нотаріусом, як вони можуть вплинути на посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та шляхи їх вирішення.*

*Автори статті намагаються привернути увагу землевласників та майбутніх набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення бути готовими надати нотаріусу усю необхідну інформацію про себе, пов'язаних із ними осіб, загальної площі земельних ділянок, що перебувають у власності, джерела походження коштів тощо. Неповна або неякісна перевірка створить підстави для звернення з позовом до суду органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, про конфіскацію відповідної земельної ділянки.*

*Крім того, автори статті мають на меті привернути увагу до необхідності законодавчих змін та удосконалення чинного законодавства у сфері земельних відносин щодо переходу права власності на невеликі земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також уточнення положень законодавчих актів щодо процедури набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, автори статті розглянули актуальні законодавчі ініціативи в сфері земельних відносин та надали їм власну оцінку.*

**Ключові слова:** земельне законодавство, ринок землі, земельна реформа, земля сільськогосподарського призначення, нотаріуси, перехід права власності.

### **Постановка проблеми.**

1 липня 2021 року з набранням чинності Закону Україна № 552-IX від 31.03.2020 року

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» в Україні розпочав

діяти ринок земель сільськогосподарського призначення. Цим Законом держава скасувала багаторічний мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення та дозволила українцям вільно розпоряджатися такою землею.

Опитування громадської думки показали, що більшість населення України – 65,2 % підтримують заборону на продаж землі сільськогосподарського призначення [1].

Більше того, на думку деяких представників громадськості та засобів масової інформації, відкриття ринку землі повинно спричинити масовий розпродаж земельних ділянок селянами, в тому числі на користь юридичних осіб, які здійснюють сільськогосподарську діяльність і діяльність з реалізації сільськогосподарської продукції – агрохолдингів.

Однак, очікуваного не відбулось. За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, з моменту відкриття ринку землі станом на 01.01.2022 року було здійснено 65613 угод з відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 169260,59 га загальною вартістю 3 млрд грн. [3].

На нашу думку, така досить квола реакція ринку пов'язана з невизначеністю аграріями щодо ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, в тому числі на землі для ведення товарного сільськогосподарського призначення, а також значною кількістю землі, що перебуває в оренді та землі, дані щодо якої не внесені до Державного земельного кадастру, тривалою процедурою оформлення права власності, кропіткою процедурою перевірки набувачів таких земельних ділянок.

**Мета статті** – окреслити проблемні питання, що виникають у нотаріусів під час перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення та запропонувати шляхи їх вирішення.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Теоретичною основою дослідження стали праці в галузі земельного права таких науковців як Кулинич П.Ф., Семчика В.І., Шульги М.В. та інших.

Проблема протидії правопорушенням у сфері земельних відносин вивчалась такими науковцями як Шульга А.М., Саркісова Т.Б., Мовчан Р.О. Водночас, окремі форми (аспекти) протидії правопорушенням у сфері земельних відносин, на нашу думку, залишаються не розкритими.

**Виклад основного матеріалу.** Стаття 130 Земельного кодексу України визначає загальний

порядок набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також обмеження щодо набувачів та загальної площі, яку можна мати у власності [2].

Одночасно з набранням чинності вищевказаного Закону № 552-IX від 31.03.2020 року набрала чинності і Постанова Кабінету міністрів України від 16 червня 2021 року № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України», якою була визначена процедура проведення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, з метою недопущення набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами, яким відповідно до законодавства заборонено набувати таке право [10].

Відповідно до вищевказаного Порядку обов'язок перевірки відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам статті 130 Земельного кодексу України держава покладає на нотаріуса, який посвідчує такий договір відчуження.

Така перевірка має бути проведена нотаріусом до самого правочину щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, та полягає в одночасній власне перевірці відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, передбачених вищевказаною статтею Земельного кодексу, та перевірці документів, необхідних для нотаріального посвідчення самого договору відчуження, передбачених нормами Закону України «Про нотаріат» та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Зокрема, перевірка набувача передбачає виконання нотаріусом таких дій:

- встановлення особи набувача;
- встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи;
- перевірку факту перебування набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України «Про санкції»;
- перевірку належності набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до громадянства

держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- перевірку факту перебування юридичної особи – набувача, утвореної згідно із законодавством України, під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу;

- перевірку факту включення набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України;

- перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами;

- перевірку факту виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за рахунок земельної частки (паю) та її розташування стосовно державного кордону України;

- визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є.

Нотаріус при проведенні перевірки відповідно набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення користується в режимі реального часу даними Державних реєстрів, в тому числі Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань,

інформацією, що міститься на офіційних сайтах Міністерства внутрішніх справ, Державної міграційної служби України, Ради національної безпеки та оборони України, Державної служби фінансового моніторингу України, відомостями з Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, що формується та ведеться Національним агентством з питань запобігання корупції тощо.

Здійснюючи свою діяльність, відповідно до статті 46 Закону України «Про нотаріат», нотаріус має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії [11].

У разі наявних розбіжності та з метою уточнення інформації про набувача нотаріус має право звертатися із запитом до юридичних осіб, НКЦПФР, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування.

Крім того, нотаріус застосовує у практиці також заявний принцип щодо отримання інформації від набувача шляхом подачі нотаріусу останнім заяви про підтвердження про себе фактів, що мають значення на виконання статті 130 Земельного кодексу України.

За результатами перевірки набувача нотаріус складає протокол проведення перевірки набувача за формою, встановленою Постановою Кабінету міністрів України від 16 червня 2021 року № 637.

Під час перевірки набувача у нотаріуса можуть виникнути наступні проблемні питання:

- 1) набувач який є учасником (акціонером, членом), кінцевим бенефіціарним власником юридичної особи може не надати нотаріусу такої інформації з власних мотивів (небажання, приховування інформації тощо) або таку інформацію не вдасться встановити через неповну інформацію у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;

- 2) під питанням повнота встановлення в повному обсязі загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є.

Мають місце випадки, що власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення не звертаються до відповідних компетентних органів та не вносять належні їм земельні ділянки до Державного земельного кадастру. Мова йде про приховування інфор-

мації про право власності на земельні ділянки, набуті до 2004 року, оскільки положення Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачають, що у разі, якщо відомості про земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників [9].

Разом з тим, стаття 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» вказує, що у разі якщо до 01 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки. Тому отримання кадастрового номера земельної ділянки, яка вже належить особі на підставі державного акту про право власності на землю, але в якому відсутній кадастровий номер є необхідною умовою для реєстрації самого права власності на земельну ділянку [12].

Крім того, проблемою для нотаріуса постає процедура встановлення площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадянина України на праві спільної сумісної власності подружжя, так як інформація про нетитульного власника (іншого з подружжя) при реєстрації права власності на земельну ділянку не вносилося. Фізична особа за час повнолітнього життя може мати шлюб, набувати на своє ім'я або на ім'я іншого подружжя за час зареєстрованого шлюбу земельну ділянку сільськогосподарського призначення, розірвати шлюб і піти кожний своїм шляхом, а потім знову зареєструвати шлюб, а також може змінювати прізвище. Між іншим, стаття 61 Сімейний кодексу України в період з 08.02.2011 по 13.06.2012 року визначала земельну ділянку, набуту внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації, об'єктом спільної сумісної власності подружжя.

Варіантами вирішення такої проблеми для громадянина може бути або звернення до суду за визнанням особистої приватної власності на земельну ділянку, хоча і набутої за час шлюбу, але за особисті кошти, або укладання

шлюбного договору між подружжям, в якому може бути встановлено правовий режим нерухомого майна, в тому числі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, набутого під час або кожним з них до реєстрації шлюбу, в тому числі на праві особистої приватної власності того із подружжя, на ім'я якого оформлене право власності на нерухоме майно.

3) розпливчата процедура перевірки походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельні ділянки за відплатними договорами. Постає питання щодо терміну дії документів, що підтверджують джерело походження коштів набувача. Наприклад, набувач надає довідку/декларацію про доходи за 2021 рік, а в теперішній час не працює або вже не має того вказаного доходу, або ж надає виписку з банківського рахунку про наявність грошових коштів, видану у 2020 році, чи може нотаріус приймати такі документи? Крім того, нотаріус не може пересвідчитися скільки земельних ділянок вже придбав набувач, використовуючи вищевказані документи про доходи.

На нашу думку, вищевказане потребує законодавчого уточнення протягом якого строку повинна вчинитись нотаріальна дія.

4) у Державному земельному кадастрі не міститься інформації, яким чином була створена земельна ділянка сільськогосподарського призначення, зокрема, що виділена за рахунок земельної частки (паю), і що саме законодавець мав на увазі щодо встановлення такого факту виділення в інтересах самого власника (продавця) чи взагалі при її створенні як об'єкта земельних відносин навіть якщо теперішній власник (продавець) і не був першим її власником.

5) відповідальність за достовірність внесеної до протоколу інформації несе нотаріус, який проводив таку перевірку, хоча позиція законодавця щодо одноосібної відповідальності залишається не зрозумілою.

Поряд з цим, положення статті 27 Закону України «Про нотаріат» вказують на те, що нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії

У разі виявлення порушення вимог статті 130 Земельного кодексу України орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, готує матеріали за результатами проведеної пере-

вірки для подання позову до суду про конфіскацію відповідної земельної ділянки. Згідно зі статтею 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охорону земель» органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

Наприкінці, необхідно зазначити, що зі скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, постраждалими стали набувачі невеликих земельних ділянок сільськогосподарського призначення: для ведення садівництва площею, що не перевищує 0,25 га, і для ведення особистого селянського господарства площею до 2 га, розташованих в межах населених пунктів. Інколи вартість таких земельних ділянок на ринку землі в декілька разів нижча за фінансові витрати по перевірці набувача та оформленню нотаріальних договорів купівлі-продажу.

**Висновки.** На думку авторів цієї статті, процес проведення перевірки нотаріусами набувача земельних ділянок сільськогосподарського призначення є дієвою формою протидії правопорушенням у сфері земельних відносин, однак потребує вдосконалення.

Так, для мінімізації ризиків, що виникають під час збору нотаріусом будь-якої інформації, необхідної для перевірки відповідності вимогам статті 130 Земельного кодексу, необхідно продовжувати удосконалення наявних реєстрів, «цифровізація» адміністративних послуг та наявних документів про право власності на землю.

Зрозуміло, що нотаріальна практика з початку відкриття ринку землі виявила прогалини та недоліки чинних законодавчих актів, що регулюють земельні відносини у сфері продажу земель сільськогосподарського призначення.

Нотаріальна спільнота активно працює і систематизує свій досвід щодо удосконалення порядку перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Верховною радою України 25 січня 2022 року було прийнято за основу проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» [8].

Метою законопроекту є вдосконалення окремих питань, пов'язаних із набуттям права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, з огляду на практику застосування Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

Законопроект спрямований на спрощення процедури вчинення правочинів щодо переходу права власності на невеликі земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також уточнення положень законодавчих актів щодо процедури набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Автори мають надію, що вищевказані зміни будуть прийняті і процедура перевірки набувача буде більше досконалою.

#### Список використаної літератури:

1. Грушецький А. Суспільно-політичні настрої населення України: результати опитування, проведеного 22-29 червня 2021 року методом особистих («face-to-face») інтерв'ю: прес-реліз /Київський міжнародний інститут соціології. URL: [https://kiis.com.ua/?lang=ukr&cat=reports&id=1051&page=1&fbclid=IwAR2i5YK\\_LpYmNURf2ddeLBX-floAMjS43tAeWpY9ybAvorGDsNq6N21tQA](https://kiis.com.ua/?lang=ukr&cat=reports&id=1051&page=1&fbclid=IwAR2i5YK_LpYmNURf2ddeLBX-floAMjS43tAeWpY9ybAvorGDsNq6N21tQA) (дата звернення: 21.11.2022).
2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 №2768-III, станом на 10.10.2022 . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 11.04.2022).
3. Інтерактивний звіт по ринку купівлі продажу землі сільськогосподарського призначення /Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/zemelna-reforma/interaktivnij-zvit-po-rinku-zemli> (дата звернення: 21.11.2022).
4. Лісова Т. В. Деякі проблеми правового регулювання земельних відносин у сфері державного управління щодо використання й охорони земель. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10420/1/Lisova.pdf> (дата звернення: 21.11.2022).
5. Лісова Т. В. Землеустрій як головна правова форма використання та охорони земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/8847/1/Lisova.pdf> (дата звернення: 21.11.2022).
6. Мелех Л. В. Юридична відповідальність за порушення у сфері земельних відносин. *Юри-*

- дичний науковий електронний журнал. 2020. № 8. URL: [http://lsej.org.ua/8\\_2020/66.pdf](http://lsej.org.ua/8_2020/66.pdf) (дата звернення: 21.11.2022).
7. Покальчук М. Ю., Алиєва А. В., Стоянова В. О. Правові аспекти лібералізації ринку землі в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. URL: [http://www.lsej.org.ua/10\\_2021/87.pdf](http://www.lsej.org.ua/10_2021/87.pdf) (дата звернення: 21.11.2022).
  8. Прийнято за основу проект Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки" / Інформаційне управління Апарату Верховної Ради України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/Novyny/218603.html> (дата звернення: 21.11.2022).
  9. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI, станом на 27.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 21.11.2022).
  10. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : постанова Кабінету міністрів України від 16.06.2021 № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text1> (дата звернення: 21.11.2022).
  11. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII, станом на 10.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 21.11.2022).
  12. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 № 899-IV, станом на 24.07.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 21.11.2022).
  13. Сингаєвська М. І. Специфіка кримінальної відповідальності за порушення у сфері земельних відносин. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. URL: [http://lsej.org.ua/6\\_2020/51.pdf](http://lsej.org.ua/6_2020/51.pdf) (дата звернення: 21.11.2022).

### **Horiachev V. S. Verification of the buyer of agricultural land plots as a form of countering offenses in the sphere of land relations**

*The authors of this article in their publication update the question of the role of the notary as a guarantor of compliance with the norms of the Land Code of Ukraine regarding the compliance of the purchasers of agricultural land plots, who are allowed to acquire such land plots as property from July 1, 2021. The article examines the activity of a notary as a subject of control in the field of land relations, whose actions may reveal an offense or abuse of law.*

*The work contains an overview of the actions of notaries provided by the Land Code of Ukraine and other normative acts during the verification of individuals and legal entities. Verification of the purchaser of the land plot covers the entire contractual relationship on land plots: from the identification of the desire to purchase agricultural land to the moment of direct certification of alienation contracts (purchase, sale, donation, etc.) of such land plots. Also considered the main problematic issues related to the above-mentioned verification by a notary, how they can affect the certification of land alienation agreements and the way to resolve them.*

*The authors of the article are trying to attract the attention of landowners and future purchasers of agricultural land plots to be ready to provide the notary with all the necessary information about themselves, related persons, the total area of land plots owned, sources of funds, etc. An incomplete or substandard inspection will create grounds for filing a lawsuit in court by the body exercising state control over the use and protection of land, for the confiscation of the corresponding land plot.*

*In addition, the authors of the article call to draw attention to the need for legislative changes and improvement of the current legislation in the field of land relations regarding the transfer of ownership rights to small agricultural land plots, as well as clarification of the legislative acts regarding the procedure for acquiring ownership rights to agricultural land plots. In particular, the authors of the article reviewed current legislative initiatives in the field of land relations and gave them their assessment.*

**Key words:** *land legislation, land market, land reform, agricultural land, notaries, transfer of ownership.*