

ПРОЕКТ

Вноситься  
Кабінетом Міністрів України

М.Я.АЗАРОВ

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2011 р.

# ***ЗАКОН УКРАЇНИ***

Про ринок земель

---

Цей Закон визначає правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів.

## Розділ I ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

### Глава 1. Основні положення

#### Стаття 1. Визначення основних термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

аукціон — форма проведення земельних торгів, за якою лот продається учаснику, що запропонував за нього найвищу ціну, зафіксовану у ході проведення торгів ліцитатором;

виконавець земельних торгів (виконавець) — юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів та уклала з організатором договір про проведення продажу об'єкта торгів на земельних торгах;

гарантійний внесок — сума грошей (певна частка від стартової ціни продажу лота), яку вносять учасники земельних торгів як гарантію своїх платіжних зобов'язань у вигляді початкового завдатку;

земельний масив — сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства та несільськогосподарських угідь, необхідних для їх обслуговування (зокрема, земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами), що мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, позахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо);

іноземні особи — іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні підприємства, підприємства, в статутному (складеному) капіталі яких не менш як десять відсотків становить іноземна інвестиція, іноземні юридичні особи, іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації;

консолідація земель сільськогосподарського призначення — комплекс заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні земельних ділянок всіх форм власності, що призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, сформовані в процесі виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), та/або зміні їх меж, угідь з метою створення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стале землекористування;

крок аукціону — мінімальна надбавка, на яку в ході аукціону здійснюється підвищення стартової та кожної наступної ціни лота;

ліцитатор — ведучий земельного аукціону, що має спеціальну підготовку, і призначається виконавцем;

лот — об'єкт земельних торгів (земельна ділянка або права на неї) із якісними та кількісними характеристиками, що виставляється для продажу на торгах;

обіг земельних ділянок (прав на них) — перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів;

організатор земельних торгів (організатор) — фізична або юридична особа, орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець під час виконання вимог передбачених законом виконавчих документів;

переможець земельних торгів (переможець) — особа з числа учасників земельних торгів, яка визначається у ході проведення земельних торгів та за результатами земельних торгів має право на укладення договору купівлі-продажу лота;

пов'язана особа — будь-яка особа, яка разом або узгоджено з іншою особою провадять господарську діяльність, у тому числі разом або узгоджено впливає на господарську діяльність будь-якої іншої особи, а також, яка має пов'язані фінансові стосунки через договори позики, застави, поруки, переведення боргу тощо. До пов'язаних осіб не належать члени сім'ї фізичної особи;

покупець — переможець, який уклав договір купівлі-продажу та здійснив у повному обсязі розрахунки за придбаний на аукціоні лот;

польові дороги, призначені для обслуговування земельних ділянок земельного масиву, — дороги, спроектовані згідно з документацією із землеустрою, що використовуються для забезпечення доступу до земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);

реєстраційний внесок — плата, що вноситься учасником за реєстрацію його участі у земельних торгах і використовується для організації та проведення таких торгів. Сума реєстраційного внеску встановлюється виконавцем земельних торгів і поверненню не підлягає;

ринок земель — система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них), та особами, які набувають право на земельні ділянки, органами державної влади, державних органів приватизації та органів місцевого самоврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них;

рівноцінні земельні ділянки — земельні ділянки сільськогосподарського призначення однакового виду використання, площі, бонітування та складу угідь;

стартова ціна — вартість земельної ділянки (права на неї), з якої розпочинається продаж лота на торгах;

суб'єкти консолідації земель сільськогосподарського призначення — власники та користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать до земельного масиву, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування;

учасник земельних торгів (учасник) — особа, яка відповідає встановленим законодавством вимогам, подала відповідні документи для участі в земельних торгах та зареєстрована виконавцем відповідно до цього Закону;

ціна продажу — фіксована ціна продажу земельної ділянки (права на неї), сплачена покупцем;

черезсмужжя — розташування між декількома земельними ділянками, які належать на праві власності одній особі і розташовані в одному земельному масиві, земельних ділянок, які належать на праві власності іншій особі;

члени сім'ї фізичної особи: чоловік, дружина, діти, батьки, рідні брати та сестри, дід, баба, онуки, племінники і племінниці, тітки, дядьки, у тому числі

двоюрідні, громадяни, які перебувають на утриманні фізичної особи, усиновлювачі, усиновлені;

Термін “контроль” вживається у значенні, наведеному у статті 1 Закону України “Про захист економічної конкуренції”.

## Стаття 2. Правове регулювання ринку земель

1. Правове регулювання ринку земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, цього Закону, Законів України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)”, “Про землеустрій”, “Про оцінку земель”, “Про охорону земель”, законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

2. Набуття прав на земельні ділянки відповідно до цього Закону здійснюється з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції.

## Стаття 3. Суб’єкти та об’єкти ринку земель

1. Суб’єктами ринку земель є відчужувачі та набувачі земельних ділянок (прав на них):

громадяни та юридичні особи України;

органи місцевого самоврядування;

держава в особі відповідних органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, державних органів приватизації, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів або державного виконавця;

іноземні особи.

2. Об’єктами ринку земель є:

земельні ділянки державної або комунальної власності відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної категорії земель, в тому числі разом з розташованими на них об’єктами, що підлягають приватизації, крім земельних ділянок, визначених частиною третьою статті 83 та частинами третьою, четвертою статті 84 Земельного кодексу України;

земельні ділянки відповідного цільового призначення та виду використання в межах певної категорії земель, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, або частки у праві спільної власності на земельні ділянки;

права на земельні частки (паї);

право оренди земельної ділянки на встановлений строк оренди або право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

(емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);

частки у праві спільної власності на землю.

#### Стаття 4. Органи, що здійснюють продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права оренди на них

1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або права оренди на них здійснюють органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, державні органи приватизації, уповноважені здійснювати відчуження земельних ділянок, призначених для продажу, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи або державний виконавець під час виконання вимог передбачених законом виконавчих документів.

#### Стаття 5. Інформування громадськості та врахування громадських інтересів під час здійснення продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або права оренди на них

1. Під час підготовки до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або права оренди на них органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

інформують населення через засоби масової інформації, зокрема через власні комунікаційні канали — офіційний веб-сайт, журнали, бюлетені, засновником яких є організатор за наявності, та/або офіційний веб-сайт центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів про продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності (прав на них);

залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні заходів щодо розвитку ринку земель;

забезпечують врахування інтересів територіальних громад у ході розробки та здійснення заходів щодо розвитку ринку земель.

2. Під час розміщення оголошення про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (прав на них) на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів технологічні та програмні засоби повинні забезпечувати всім бажаючим можливість пошуку інформації за датою розміщення оголошення, датою та місцем проведення продажу, видом майна, ціною, видом договору, що укладається, а також можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації на основі поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень та безоплатно.

3. Розміщення оголошень про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (прав на них) на спеціалізованому Інтернет-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів здійснюється без стягнення плати.

## Розділ II ОБІГ ЗЕМЕЛЬ

### Глава 2. Продаж та передача в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення

#### Стаття 6. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах

1. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах у випадках, установлених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України, здійснюється органами державної влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень в порядку, встановленому статтею 128 Земельного кодексу України.

#### Стаття 7. Передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності несільськогосподарського призначення на неконкурентних засадах

1. Передача в оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах у випадках, установлених частинами другою та третьою статті 134 Земельного кодексу України, здійснюється на підставі рішення відповідного органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування в порядку, встановленому статтею 123 Земельного кодексу України.

#### Стаття 8. Продаж та передача у користування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, на неконкурентних засадах

1. Продаж та передача у користування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, здійснюється за ініціативою їх власників.

2. У разі продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності із складу земельної ділянки несільськогосподарського призначення інші учасники мають переважне право купівлі такої частки.

3. У разі продажу виділеної із складу земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що перебуває у спільній сумісній власності, окремої частки переважне право купівлі такої частки мають інші співвласники.

4. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення іноземним юридичним особам здійснюється у порядку, встановленому статтею 129 Земельного кодексу України, за договором купівлі-продажу, укладеним, нотаріально посвідченим в установленому порядку.

#### Стаття 9. Продаж земельних ділянок разом з об'єктами, які підлягають приватизації

1. Продаж земельних ділянок державної власності (права на їх оренду) разом з розташованими на них об'єктами, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації відповідно до вимог законодавства про приватизацію.

2. Рішення державного органу приватизації про продаж об'єкта приватизації, про внесення земельної ділянки державної власності до статутного капіталу господарського товариства є підставою для розроблення документації із землеустрою.

### Глава 3. Обіг земель сільськогосподарського призначення

#### Стаття 10. Обмеження щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими договорами лише:

громадяни України;

фермерські господарства, створені відповідно до закону;

держава в особі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування.

2. Іноземні особи не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими договорами.

3. Іноземні особи та особи, що не зазначені у частині першій цієї статті, які після набрання чинності цим Законом набули право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зобов'язані відчужити їх протягом одного року з дати набуття.

4. Юридичні особи, що мають у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення та набули статусу іноземної особи, згідно з цим Законом внаслідок збільшення у їх статутному (складеному) капіталі частки іноземних осіб зобов'язані відчужити належні їм земельні ділянки сільськогосподарського призначення протягом одного року з дати придбання іноземною особою частки у статутному (складеному) капіталі, внаслідок якого частка іноземних осіб перевищила десять відсотків статутного (складеного) капіталу.

5. Особи, зазначені у частинах третій і четвертій цієї статті, не мають права обтяжувати належні їм земельні ділянки сільськогосподарського призначення правами третіх осіб, в тому числі передавати їх у користування, заставу, іпотеку, крім передачі в оренду на строк, що не перевищує строку, за який вони зобов'язані відчужити ці земельні ділянки.

6. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не були відчужені в установлений строк особами, що зазначені у частинах третій і четвертій цієї статті, примусово припиняється в судовому порядку за позовом центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його територіального органу за місцем розташування земельної ділянки.

7. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які примусово припинене в судовому порядку згідно з частиною шостою цієї статті, переходять у власність держави.

8. Забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних (складених) капіталів господарських товариств.

Стаття 11. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди) вільних від забудови, не наданих у користування

1. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди), не наданих у користування, на яких відсутні будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна, здійснюється на конкурентних засадах (аукціонах), крім випадків, установлених Земельним кодексом України.

2. Стартова ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди) не може бути нижчою за її вартість, визначену на підставі експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Стаття 12. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, на яких розташовані господарські будівлі і двори

1. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, на яких розташовані господарські будівлі і двори, що перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб, здійснюється цим особам за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування відповідно до проектів землеустрою щодо відведення зазначених ділянок, затверджених у порядку, встановленому Земельним кодексом України.

2. Розмір такої земельної ділянки встановлюється з урахуванням державних будівельних норм і правил, що відповідають умовам обслуговування та експлуатації зазначених будівель і споруд.

### Стаття 13. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з розстроченням платежу

1. Договором купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності може бути передбачено продаж земельних ділянок з розстроченням платежу.

Розстрочення платежу надається покупцям за умови:

обов'язкової сплати покупцем протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів;

встановлення заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Розрахунки з розстроченням платежу здійснюються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

2. Право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства понад норму безоплатної приватизації із земель державної або комунальної власності з розстроченням платежу мають громадяни України, які відповідають хоча б одній з таких умов:

до введення в дію цього Закону отримали ці земельні ділянки в постійне користування або оренду для ведення фермерського господарства;

протягом останніх п'яти років ведуть особисте селянське господарство і набувають у власність ці земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з метою створення фермерського господарства чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

є молодими спеціалістами, які мають сільськогосподарську освіту і купують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, створення особистих селянських і фермерських господарств;

купають деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

3. Строк розстрочення платежу у разі продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності не може перевищувати п'яти років.

4. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу у договорі купівлі-продажу обов'язково зазначається, що відповідне право переходить до набувача після сплати першого платежу, який є підставою для видачі правовстановлюючого документа.

#### Стаття 14. Вимоги щодо придбання деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності

1. Громадяни можуть придбавати за плату у власність деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності для заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

2. Заліснення, залуження або організація територій об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється на підставі затверджених відповідних проектів.

#### Стаття 15. Обмеження щодо граничних площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть продаватись громадянам України та фермерським господарствам, створеним відповідно до закону, в розмірах, що не перевищують граничної максимальної загальної площі земельних ділянок у приватній власності однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у відповідному природно-сільськогосподарському регіоні.

2. До загальної площі земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, включається площа земельних ділянок, якими ця особа володіє на праві спільної часткової власності.

3. Гранична максимальна площа земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи у разі

розташування їх у різних природно-сільськогосподарських зонах (гірських областях) в цілому не може перевищувати 2100 гектарів.

У межах природно-сільськогосподарської зони (гірської області) гранична максимальна загальна площа земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва становить, гектарів:

Полісся — 1500;

Лісостеп — 1750;

Степ, Степ посушливий, Сухий степ — 2100;

Карпатська гірська область — 900;

Кримська гірська область — 1100.

4. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може перевищувати граничну максимальну площу земельних ділянок у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у відповідному регіоні у разі успадкування земельних ділянок.

#### Стаття 16. Перехід права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення з меліоративними системами

1. Перехід права власності на земельну ділянку, на якій розташовані інженерна інфраструктура меліоративних систем та її окремих об'єктів, а також інженерна інфраструктура міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів, які не перебувають у власності власника земельної ділянки, не тягне за собою перехід права власності на зазначені об'єкти.

#### Стаття 17. Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення банківськими та іншими кредитними установами

1. Відчуження банківськими та іншими кредитними установами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, право власності на які перейшло до них у рахунок погашення заборгованості за договірними зобов'язаннями, проводиться протягом шести місяців з дня набуття земельної ділянки шляхом продажу органам державної влади чи органам місцевого самоврядування або через проведення аукціону.

#### Стаття 18. Перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із багаторічними насадженнями

1. Перехід права власності на земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості)

власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, на яких розташовані багаторічні насадження, що у процесі приватизації державного майна в агропромисловому комплексі були внесені до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, здійснюється за умови попереднього відшкодування власнику багаторічних насаджень їх вартості (крім випадків придбання земельної ділянки власником багаторічних насаджень).

2. Відшкодування вартості багаторічних насаджень здійснюється за незалежною оцінкою майна відповідно до Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

3. Відомості про внесення багаторічних насаджень до статутного капіталу господарських товариств у процесі приватизації державного майна в агропромисловому комплексі надаються державними органами приватизації безоплатно не пізніше п’яти робочих днів за запитом власника земельної ділянки або власника багаторічних насаджень.

Стаття 19. Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського виробництва призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, або прав на неї

1. Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, що перебуває у приватній власності, за ціною, оголошеною для продажу, мають:

держава в особі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів — щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів;

органи місцевого самоврядування — щодо земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів;

орендар чи користувач чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

2. Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, що перебуває у спільній сумісній та спільній частковій власності, мають її співвласники.

3. Особа, що має намір відчужувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, зобов’язана повідомити суб’єктів

переважного права на купівлю земельної ділянки шляхом опублікування оголошення у друкованих засобах масової інформації з місцевою сферою розповсюдження за місцем розташування земельної ділянки, вказавши ціну та інші умови, на яких вона її продає.

Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства не поширюється на випадки продажу таких земельних ділянок членам сім'ї фізичної особи, що є власником земельної ділянки.

4. Суб'єкти права на переважну купівлю земельної ділянки мають право упродовж одного місяця з дня опублікування оголошення, зазначеного у частині третій цієї статті, письмово заявити про свій намір придбати земельну ділянку за оголошеною ціною та внести вартість земельної ділянки в депозит нотаріуса.

5. Якщо упродовж одного місяця після опублікування оголошення про намір продажу земельної ділянки у місцевій пресі за місцем розташування земельної ділянки органи та особи, які мають право переважної купівлі земельної ділянки, письмово не повідомлять власникові земельної ділянки про своє рішення та не внесуть вартість ділянки в депозит нотаріуса, вважається, що такі особи відмовилися від реалізації свого права.

У такому разі продавець має право відчужити земельну ділянку за оголошеними у повідомленні умовами іншій особі.

6. У разі коли намір реалізувати переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства за оголошеною ціною виявили кілька осіб, пріоритет на реалізацію переважного має держава в особі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів — щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, та органи місцевого самоврядування — щодо земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів.

7. У разі зменшення власником земельної ділянки ціни продажу, заявленої в повідомленні, власник земельної ділянки зобов'язаний знову поінформувати осіб, що мають переважне право на придбання земельної ділянки, відповідно цього закону.

8. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах особа, що має право переважної купівлі, може реалізувати своє право шляхом надання згоди на ціну, на яку погодились інші учасники торгів.

9. Договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства проданої з порушенням вимог цієї статті щодо переважного права, є недійсним (нікчемним).

Стаття 20. Ціна земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності у разі їх продажу

1. Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, встановлену на час продажу відповідно до закону.

Стаття 21. Вимоги щодо купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка входить в єдиний масив та використовується в сівозміні

1. Продаж земельних ділянок, які входять в єдиний масив та використовуються в сівозміні, відповідно до проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, здійснюється за умови використання земельних ділянок у сівозміні до закінчення періоду ротації сівозміни.

Стаття 22. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення спільної власності

1. У разі продажу співвласником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення інші співвласники спільної власності мають переважне право купівлі частки.

Стаття 23. Заборона зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних із земель державної та комунальної власності

1. Забороняється здійснювати зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, які були набуті із земель державної та комунальної власності протягом 10 років з дня укладення договору відчуження, крім випадків, установлених частиною четвертою цієї статті та статтею 14 цього Закону.

2. Вимоги цієї статті поширюються на земельні ділянки, придбані із земель державної та комунальної власності з часу набрання чинності цим Законом, а також на випадки, коли зазначені земельні ділянки (або їх частини) в подальшому були відчужені іншим особам (крім відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону).

3. Обмеження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, зазначені у частині першій цієї статті, підлягають державній реєстрації в державному земельному кадастрі відповідно до закону.

4. Зміна цільового призначення земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства,

особистого селянського господарства здійснюється виключно на підставі затверджених в установленому законом порядку схем землеустрою відповідних адміністративно-територіальних одиниць, що містять зонування земель за їх категоріями.

#### Глава 4. Консолідація земель сільськогосподарського призначення

##### Стаття 24. Способи консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Консолідація земель сільськогосподарського призначення може здійснюватись суб'єктами консолідації шляхом:

добровільного обміну земельної ділянки, розташованої у земельному масиві, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж або іншому масиві, згідно з вимогами Цивільного кодексу України, Закону України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)”;

об'єднання суміжних земельних ділянок їх власником за технічною документацією із землеустрою відповідно до закону;

обміну, зміни меж, впорядкування угідь земельних ділянок за проектами землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення в порядку, визначеному цим Законом;

іншими способами, які не суперечать законодавству.

2. Способи консолідації обираються суб'єктами консолідації самостійно.

##### Стаття 25. Ініціювання розроблення проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Консолідація земель сільськогосподарського призначення може здійснюватись за проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення (далі — проект консолідації земель) у випадках, коли земельний масив характеризується черезсмужжям, що призводить до економічно необґрунтованого використання земельних ділянок, розташованих у ньому.

2. Ініціаторами розроблення проекту консолідації земель можуть бути особи, яким в сукупності належить право власності на земельні ділянки, що становлять не менш як 75 відсотків земельного масиву.

3. Для отримання дозволу на розроблення проекту консолідації земель ініціатори його розроблення подають заяву до територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. До заяви додаються:

письмове обґрунтування необхідності розроблення проекту;

перелік власників та користувачів земельних ділянок, які ініціюють розроблення проекту, а також кадастрових номерів (за наявності), цільового призначення, площі таких земельних ділянок;

копії документів, що посвідчують право власності на земельні ділянки ініціаторів розроблення проекту;

інформація про встановлені обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження речових прав на них;

письмова згода орендарів, заставодержателів земельних ділянок на розроблення проекту (за наявності);

письмова згода на встановлення заборони на відчуження, надання у користування земельних ділянок, які підлягають консолідації.

До заяви також можуть бути додані пропозиції ініціаторів щодо заходів проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Підписи ініціаторів розроблення проекту на заяві, а також підписи орендарів, заставодержателів земельних ділянок на письмовій згоді, засвідчуються нотаріально.

4. Територіальний орган центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів розглядає упродовж одного місяця подану заяву та у разі її відповідності вимогам, зазначеним у частині третій цієї статті, якщо земельний масив розташований в межах населених пунктів, надсилає її органу, уповноваженому приймати рішення про видачу дозволу на розроблення проекту. Разом із заявою надсилається вкопійовання з кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці із зазначенням земельних ділянок, які входять до земельного масиву з відомостями про кадастрові номери (за наявності), площі земельних ділянок, їх власників та користувачів.

#### Стаття 26. Видача дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Рішення про видачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення приймається відповідним територіальним органам центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів упродовж одного місяця з дня отримання документів, зазначених у частині третій статті 25 цього закону.

Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення надається відповідним територіальним органам центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів безоплатно і діє протягом одного року з моменту його видачі.

2. Рішенням про видачу дозволу на розроблення проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення визначаються:

орієнтовна площа земельного масиву, що підлягає консолідації;

земельні ділянки, розташовані у земельному масиві (із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, місця розташування таких земельних ділянок, а також відомостей про їх власників та користувачів);

строк розроблення проекту, який не може перевищувати трьох місяців.

3. До рішення про видачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення додається викопіювання із кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці із зазначенням земельних ділянок, що входять до земельного масиву, який підлягає консолідації.

4. Про прийняте рішення у десятиденний строк з дня його прийняття письмово повідомляються власники та користувачі земельних ділянок, які входять до земельного масиву. Письмове повідомлення здійснюється шляхом надання органом, що прийняв рішення, засвідченої копії цього рішення під розписку або надіслання такої копії цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення.

5. Рішення територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органу місцевого самоврядування про видачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення підлягає опублікуванню у місячний строк з дня його прийняття у друкованих виданнях, засновниками яких є Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, на території яких розташована відповідна земельна ділянка, та оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Оприлюднення рішення на зазначеному сайті здійснюється безоплатно.

#### Стаття 27. Порядок розроблення та погодження проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Розробниками проекту із землеустрою щодо консолідації земель є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензію на проведення робіт із землеустрою.

2. Правила розроблення проектів землеустрою щодо консолідації земель визначаються галузевим стандартом, що затверджується центральним органом виконавчої влади, до повноважень якого належить здійснення нормативно-правового регулювання у сфері земельних відносин.

3. Проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення можуть передбачатись заходи щодо:

зміни меж земельних ділянок з метою усунення черезсмужжя, ламаності меж як цих ділянок, так і земельного масиву;

зміни угідь земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

визначення земельних ділянок, які передбачається обміняти на рівноцінні земельні ділянки, самостійне використання яких окремо від земельного масиву неможливо або суттєво ускладнює використання інших земельних ділянок;

об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності однієї особи;

формування земельних ділянок під польовими дорогами, які призначені для доступу до окремих земельних ділянок земельного масиву;

присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, розташованим у земельному масиві, у разі, коли такі номери не були присвоєні раніше.

4. Об'єднання, зміна меж земельних ділянок, які перебувають в користуванні, заставі, здійснюється за письмовим погодженням з їх користувачами, заставодержателями. Підписи на письмовому погодженні мають бути засвідчені нотаріально.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, межі якої були змінені, не може бути меншою нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки до проведення зміни її меж.

6. Земельний масив, сформований внаслідок затвердження проекту консолідації, має забезпечувати:

вільний доступ з дороги, яка розташована на межі масиву, до кожної земельної ділянки (сукупності декількох земельних ділянок, поєднаних спільними межами, які перебувають у власності однієї особи) за відсутності необхідності проходу (проїзду) через іншу земельну ділянку;

відсутність у складі масиву черезсмужжя, ламаності меж.

7. Земельні ділянки, що згідно з проектом передбачається обміняти, мають бути рівноцінними і розташовуватись у цьому ж земельному масиві або у суміжному земельному масиві, якщо можливості доступу до земельної ділянки не погіршаться порівняно з доступом до земельної ділянки, що обмінюється (якщо їх власниками письмово не погоджено інше).

8. Проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення підлягає погодженню:

власниками земельних ділянок, зміна меж, обмін, об'єднання яких передбачені проектом, що в сукупності становлять не менше як 75 відсотків площі земельного масиву, або їх представниками;

орендарями земельних ділянок, зміна меж, обмін, об'єднання яких передбачені проектом, що в сукупності становлять не менше як 75 відсотків площі земельного масиву;

заставодержателями земельних ділянок, зміна меж, обмін, об'єднання яких передбачені проектом.

Справжність підписів власників земельних ділянок або уповноважених ними осіб на письмовому погодженні засвідчується нотаріально.

Погодження проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення здійснюється безоплатно і діє протягом одного року з моменту його видачі.

9. Розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення здійснюється відкрито, з наданням можливості висловити пропозиції та зауваження щодо його змісту всім суб'єктам консолідації.

10. Зауваження та пропозиції до проекту подаються суб'єктами консолідації розробникові проекту у письмовій формі.

11. З метою вироблення узгодженої позиції суб'єктів консолідації щодо заходів, які має передбачати проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, опрацювання зауважень та пропозицій до його змісту, розробник проекту зобов'язаний організовувати проведення зборів таких суб'єктів.

12. Подання проекту на погодження здійснюється шляхом надіслання його примірника цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або вручається особисто під розписку.

13. Особа, яка отримала проект, зобов'язана протягом 14 днів письмово погодити проект або подати його розробникові мотивовану відмову у такому погодженні із зазначенням підстави, а також зауважень, які висловлюються до його змісту.

Під час погодження проекту орендар, заставодержатель земельної ділянки, яку згідно з проектом передбачається об'єднати з іншою земельною ділянкою, має право вимагати укладення попереднього договору оренди, застави об'єднаної земельної ділянки на умовах, на яких були укладені договори оренди, застави земельних ділянок, що підлягають обміну.

14. Розроблений та погоджений в порядку, визначеному цією статтею, проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення подається до територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який протягом 14 днів з дня його отримання видає висновок про відповідність проекту вимогам цього Закону та правилам розроблення проектів землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

## Стаття 28. Затвердження проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення затверджується територіальними органами центрального органу

виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органами місцевого самоврядування, зазначеними у частині першій статті 26 цього Закону.

2. Рішенням про затвердження проекту визначаються:

земельні ділянки, які підлягають обміну (із зазначенням власників земельних ділянок, кадастрових номерів, цільового призначення, нормативної оцінки земельних ділянок, серії та номерів державних актів, що посвідчують право власності на ці ділянки);

земельні ділянки державної чи комунальної власності, формування яких передбачено проектом (із зазначенням власників земельних ділянок, кадастрових номерів, експертної грошової та нормативної оцінки, цільового призначення земельних ділянок);

земельні ділянки, межі та/або угіддя яких змінені (з визначенням кадастрових номерів земельних ділянок, їх існуючих та проектних площ, площ угідь кожної земельної ділянки);

розмір відшкодування збитків, завданих у зв'язку із здійсненням заходів, передбачених проектом, суб'єктам консолідації, а також третім особам.

3. У десятиденний строк з дня затвердження проекту, примірник проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, а також засвідчена копія рішення про його затвердження видаються кожному власнику, користувачу, заставодержателю земельних ділянок, розташованих у земельному масиві.

Стаття 29. Права та обов'язки суб'єктів консолідації, яка здійснюється за проектом консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Особи, яким належить право власності на земельні ділянки, розташовані у земельному масиві, в процесі розроблення проекту консолідації мають право:

отримувати інформацію про заходи, які передбачається здійснити згідно з проектом;

подавати пропозиції, зауваження розробникові проекту консолідації щодо таких заходів;

оскаржувати в судовому порядку дії або бездіяльність інших суб'єктів консолідації, якщо такі дії порушують їх права та охоронювані законом інтереси.

2. Особи, яким належить право власності на земельні ділянки, розташовані у земельному масиві, зобов'язані здійснювати заходи, передбачені затвердженим проектом консолідації земель сільськогосподарського призначення.

3. Розробник проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення в процесі його розроблення зобов'язаний:

письмово інформувати власників, користувачів, заставодержателів земельних ділянок, які входять до земельного масиву, про заходи, що передбачається здійснити згідно з проектом;

роз'яснювати власникам, користувачам земельних ділянок, що входять до земельного масиву, їх права та обов'язки;

розглядати пропозиції, зауваження до зазначених заходів, надані власниками, користувачами земельних ділянок до моменту затвердження такого проекту;

організувати на вимогу суб'єктів консолідації проведення зборів власників, користувачів земельних ділянок для обговорення зазначених заходів;

дотримуватись вимог цього Закону, інших вимог законодавства.

4. Розробник проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення для здійснення заходів, пов'язаних з розробленням такого проекту, має право:

отримувати з Державного земельного кадастру інформацію про землі та земельні ділянки, які входять до земельного масиву, їх власників та користувачів;

безперешкодного доступу до земельних ділянок, розташованих у земельному масиві;

отримувати від власників, користувачів земельних ділянок, територіальних органів центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів інформацію, необхідну для розроблення проекту консолідації.

#### Стаття 30. Передача земель державної власності, зайнятих польовими дорогами у приватну власність в процесі консолідації земель сільськогосподарського призначення

1. Земельні ділянки зайняті польовими дорогами, які підлягають передачі у приватну власність, визначаються проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

2. Власники земельних ділянок, розташованих у земельних масивах, мають право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок державної та комунальної власності під польовими дорогами для обслуговування цих земельних ділянок (крім доріг, які обмежують земельні масиви). Надання зазначених ділянок у власність, користування інших осіб забороняється, крім випадків їх надання в оренду особам, які є орендарями земельних ділянок, доступ до яких здійснюється через земельні ділянки під польовими дорогами.

Землі під дорогами, призначеними для обслуговування декількох земельних ділянок, передаються їх власникам у спільну часткову власність.

3. Безоплатне надання земельних ділянок, зазначених у цій статті, здійснюється понад норми безоплатної приватизації, визначені у статті 121 Земельного кодексу України.

4. Розмір та конфігурація земельної ділянки, що безоплатно передається у власність згідно із цієї статтею, визначається з дотриманням вимог щодо:

забезпечення вільного доступу до земельної ділянки безпосередньо з доріг, що розташовуються на межі земельного масиву, за відсутності необхідності проходу (проїзду) через інші земельні ділянки;

забезпечення можливості доступу до інших земельних ділянок.

5. Безоплатна передача у власність земельних ділянок в порядку, визначеному цією статтею, здійснюється за проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

### Стаття 31. Порядок здійснення заходів, передбачених проектом консолідації земель

1. Затверджений проект консолідації земель є підставою для здійснення таких заходів:

укладення договорів міни земельних ділянок, яка ним передбачена;

державної реєстрації земельних ділянок, формування яких передбачено проектом;

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну меж та/або угідь земельних ділянок;

передачі у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності, зайнятих польовими дорогами, призначеними для обслуговування земельних ділянок земельного масиву;

присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, розташованим у земельному масиві, у разі, коли такі номери не були присвоєні раніше.

Здійснення заходів, передбачених проектом консолідації, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

2. Обмін, зміна меж земельних ділянок, які перебувають у заставі, оренді, є підставою для внесення змін до договорів застави, оренди земельних ділянок в частині відомостей про орендодавця, заставодавця, а також відомостей про земельні ділянки, які є об'єктом оренди, застави.

3. Кадастрові номери земельних ділянок, межі яких були змінені за проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, не скасовуються, а до Державного земельного кадастру вносяться відомості про такі зміни.

## Розділ III

### ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ НА НИХ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ

#### Глава 5. Суб'єкти земельних торгів та професійна підготовка ліцитаторів

##### Стаття 32. Суб'єкти земельних торгів

###### 1. Суб'єктами земельних торгів є:

юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів;

центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який здійснює ліцензування проведення земельних торгів та організовує підготовку ліцитаторів для обслуговування земельних торгів відповідно до цього Закону;

фізична або юридична особа, орган виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець при виконанні передбачених законом виконавчих документів.

##### Стаття 33. Здійснення підготовки ліцитаторів

1. Ліцитаторами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які мають вищу освіту, володіють державною мовою, склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора з проведення земельних торгів відповідно до вимог цієї статті.

Ліцитатором не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

2. Професійна підготовка ліцитаторів складається з навчання за програмою підготовки та підвищення кваліфікації ліцитаторів з проведення земельних торгів на базі навчальних закладів, які уклали відповідний договір з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Вимоги до програм підготовки та підвищення кваліфікації ліцитаторів з проведення земельних торгів установлюються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

3. Фізичним особам, що пройшли навчання за програмою підготовки ліцитаторів та склали кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора з проведення земельних торгів.

Порядок проведення кваліфікаційних іспитів та анулювання кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів установлюється центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики та продовольства.

Особи, які не склали кваліфікаційний іспит, допускаються до його повторного складення не раніше ніж через один рік.

Ліцитатори з проведення земельних торгів зобов'язані не рідше одного разу на три роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів та видача дубліката здійснюється навчальним закладом.

Строк видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів або надання письмового повідомлення про відмову у видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів становить 10 днів з дня складення кваліфікаційного іспиту.

Строк дії кваліфікаційного свідоцтва необмежений у часі. Невиконання вимоги, зазначеної в абзаці четвертому частини третьої цієї статті, є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів.

4. Підставою для відмови у видачі кваліфікаційного свідоцтва ліцитатора з проведення земельних торгів є непроходження курсу підготовки ліцитаторів з проведення земельних торгів та/або нескладення кваліфікаційного іспиту на отримання кваліфікаційного свідоцтва.

5. Кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора може бути анульовано центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів:

а) з власної ініціативи ліцитатора;

б) у випадках:

винесення щодо ліцитатора обвинувального вироку суду, який набрав чинності;

винесення рішення суду, що набрало законної сили, про обмеження дієздатності особи (ліцитатора), визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, оголошення її померлою;

набрання законної сили рішенням суду про порушення ліцитатором вимог законодавства під час проведення земельних торгів.

6. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр ліцитаторів з проведення земельних торгів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок формування, ведення та користування Реєстром ліцитаторів з проведення земельних торгів встановлюється центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики та продовольства.

## Глава 6. Порядок продажу земельних ділянок та прав на них на аукціоні

Стаття 34. Добір та формування переліку земельних ділянок державної та комунальної власності, які виставляються для продажу на аукціоні або права на які виставляються для такого продажу

1. Організатор визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності для продажу на аукціонах таких ділянок або права оренди на них окремими лотами.

2. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності для формування переліку, зазначеного у частині першій цієї статті, здійснюється:

щодо земельних ділянок для містобудівних потреб — відповідно до затвердженої в установленому законодавством порядку документації із землеустрою та плану зонування або детального плану території;

щодо земельних ділянок не для містобудівних потреб — відповідно до затвердженої в установленому законодавством порядку документації із землеустрою.

3. Земельні ділянки, включені до переліку, зазначеного у частині першій цієї статті, не можуть надаватися у користування для будь-яких цілей, зокрема в оренду, до завершення аукціону.

Стаття 35. Підготовка лотів до продажу на аукціоні

1. Підготовку лотів до продажу на аукціоні забезпечує організатор.

Підготовка лотів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права оренди на них включає:

виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, коли межі земельної ділянки не встановлені в натурі);

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права оренди на неї та встановлення стартової ціни лота, яка не може бути нижчою за її вартість, визначену на підставі експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;

виготовлення територіальним органом центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів технічного паспорта земельної ділянки в разі його відсутності.

Підготовка лотів щодо продажу земельних ділянок приватної власності або права оренди на них включає:

присвоєння кадастрового номера земельної ділянки (у разі його відсутності);

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права оренди на неї та її рецензування відповідно до Закону України “Про оцінку земель”, встановлення стартової ціни лота, яка у разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина або юридичної особи, дорівнює 80 відсоткам від вартості земельної ділянки або права на неї, визначеної за результатами експертної грошової оцінки, що проведена за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, а в інших випадках устанавлюється організатором земельних торгів;

державну реєстрацію речового права на земельну ділянку, що підлягає продажу.

Виготовлення землевпорядної та землеоціночної документації здійснюється суб'єктами господарювання, які отримали ліцензію на проведення таких робіт, відповідно до договору з організатором.

У разі необхідності виготовлення технічного паспорта організатор після затвердження землевпорядної та землеоціночної документації, зазначеної в абзацах третьому і п'ятому цієї частини, передає відповідні документи і матеріали територіальному органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів для виготовлення технічного паспорта земельної ділянки.

2. Після виготовлення технічного паспорта земельної ділянки та інших матеріалів організатор передає відповідну документацію і матеріали виконавцю.

Виконавець земельних торгів визначається організатором торгів відповідно до законодавства про здійснення державних закупівель, а у разі, коли законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, — на конкурсних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики та продовольства.

Основним критерієм визначення виконавця на конкурсних засадах є наявність ліцензії та запропонована ним вартість послуг.

Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем в окрему справу і після закінчення аукціону передається покупцеві.

Із зазначених документації та матеріалів виконавець формує інформаційну картку на лот.

3. Закупівля послуг (землевпорядних та землеоціночних робіт) за державні кошти у процесі підготовки до продажу земельних ділянок та прав на них здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

4. Умови, оголошені перед проведенням аукціону, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу або договору оренди.

## Стаття 36. Підготовка до проведення аукціону

1. Аукціон проводиться виконавцем на підставі договору з організатором.

Виконавець не пізніше п'яти робочих днів після підписання зазначеного договору та отримання матеріалів на лот публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів оголошення із зазначенням дати проведення аукціону та переліку лотів.

2. В оголошенні зазначаються:

розміри земельної ділянки;

цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання (пріоритетні та допустимі);

умови продажу та стартова ціну;

містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

місце і час проведення торгів;

відомості про дату припинення реєстрації заяв на участь у земельних торгах;

сума реєстраційного внеску та сума гарантійного внеску, що повинні сплачуватися учасниками, порядок їх сплати;

номер рахунка виконавця, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

найменування та адреса установи, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки.

3. Аукціон проводиться не раніше ніж через 30 днів та не пізніше 60 днів після опублікування зазначеного оголошення.

## Стаття 37. Скасування аукціону

1. Організатор має право відмовитися від проведення аукціону у випадку надходження документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку, яка підлягає продажу, але не пізніше ніж за 10 днів до початку аукціону. У разі відмови організатора від проведення аукціону він у десятиденний строк після прийняття рішення про відмову від проведення аукціону відшкодовує виконавцю фактично понесені витрати, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена частиною п'ятою статті 44 цього Закону, а виконавець протягом п'яти днів повертає сплачені гарантійні та реєстраційні внески учасникам.

2. Повідомлення про скасування аукціону надсилається не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення організатором усім особам, що подали заяву про участь в аукціоні.

3. У разі скасування аукціону виконавець повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

### Стаття 38. Учасники аукціону

1. В аукціоні можуть брати участь особи, що відповідно до Земельного кодексу України мають право на набуття у власність або в оренду земельних ділянок і сплатили реєстраційний та гарантійний внески.

### Стаття 39. Порядок подання документів для участі в аукціоні та реєстрації його учасників

1. Особа, що бажає взяти участь в аукціоні, подає виконавцю:

заяву про участь в аукціоні (не пізніше ніж за три робочих дні до його проведення);

витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців) або реєстраційний номер облікової картки платника податку, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України;

документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає, крім зазначених документів, відповідну довіреність та копію свого паспорта.

2. Виконавець приймає документи в учасників — фізичних осіб та представників учасників — юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

3. Виконавець після отримання документів, зазначених у частині першій цієї статті, записує у книгу реєстрації учасників порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, в книзі зазначаються:

для фізичних осіб — прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів;

для юридичних осіб, заснованих громадянами України або юридичними особами України, — найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України;

для іноземних осіб: для іноземців та осіб без громадянства — громадянство, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), постійне місце проживання за межами України; для інших іноземних осіб — найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа (для іноземних юридичних осіб), і держава, в якій зареєстровано засновників (учасників) спільних підприємств, заснованих за участю іноземних юридичних і фізичних осіб.

4. Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених законом.

5. Після реєстрації учаснику видається вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення аукціону).

6. У день проведення аукціону виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (доручення на вчинення дій під час аукціону, зокрема участь в торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку аукціону.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

7. Форми заяв про участь в аукціоні, довідки про отримання документів виконавцем, книг реєстрації учасників, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картка учасника, типового договору купівлі-продажу лота затверджуються центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики та продовольства.

#### Стаття 40. Забезпечення гласності, прозорості та підтримання порядку під час проведення аукціону

1. Під час проведення аукціону мають право бути присутні та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських організацій.

2. За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, що не є учасниками, за запрошенням організатора.

3. Особам, що не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручання у торги в будь-який спосіб.

Учасникам та особам, зазначеним у частинах першій і другій цієї статті, забороняється вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення аукціону (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

4. Ліцитатор для усунення порушень та поновлення порядку має право:

усно попередити учасника чи запрошену особу про усунення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;

вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

тимчасово припинити проведення аукціону та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

#### Стаття 41. Проведення аукціону

1. Аукціон починається з оголошення ліцитатором порядку його проведення.

2. Лот виставляється на аукціоні за наявності не менш як двох учасників.

3. Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

4. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

5. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цьому аукціоні.

У разі коли про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок аукціону з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку аукціону встановлюється організатором у розмірі 10 відсотків стартової ціни.

Учасникам, які відмовилися придбати лот за стартовою ціною, гарантійні внески не повертаються.

6. У ході аукціону учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною двома способами: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з

одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка повинна бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, мінімум на один крок аукціону, але обов'язково кратною кроку (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі коли ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратно кроку аукціону, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків аукціону, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратно кроку аукціону.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, що запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок аукціону.

Мовчання учасника, що першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, що першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок аукціону.

У разі коли після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок аукціону, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, що оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок аукціону.

У разі коли два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок аукціону, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку аукціону і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок аукціону. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, що оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі коли протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не буде запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова “Продано”, називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час аукціону.

7. У протоколі зазначаються назва лота, стартова ціна та результати торгів (остаточна ціна продажу, прізвище, ім'я та по батькові або найменування переможця). Протокол підписується переможцем, ліцитатором та представником виконавця у день проведення аукціону.

8. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь в аукціоні з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником виконавця у день проведення аукціону, сума гарантійного внеску переможцю не повертається.

За наявності учасників, що виявили бажання придбати зазначений лот, організатор поновлює торги за цим об'єктом у день проведення аукціону.

За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторний аукціон.

9. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

10. У процесі проведення аукціону виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, пропозиції учасників, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може бути також внесена інша інформація.

Завірена організатором копія протоколу видається переможцю.

11. Аукціон вважається таким, що закінчився, після підписання договору купівлі-продажу між переможцем та організатором.

## Стаття 42. Оприлюднення результатів аукціону

1. Організатор не пізніше п'яти робочих днів публікує після проведення аукціону в друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про його проведення, та розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомлення про результати торгів за кожним лотом із зазначенням:

місця розташування та розміру земельної ділянки;

строку оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди);

ціни продажу лота, визначеної за результатами аукціону;

цільового призначення земельної ділянки.

Стаття 43. Порядок визнання аукціону таким, що не відбувся, анулювання результатів аукціону, визнання його недійсним

1. Аукціон визнається таким, що не відбувся, у разі:

відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;

коли жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;

відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону.

Рішення про визнання аукціону таким, що не відбувся, приймається виконавцем у день його проведення.

2. Результати аукціону анулюються організатором у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання аукціону приймається організатором у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

3. Гарантійні внески не повертаються:

усім учасникам аукціону у разі, коли жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

учаснику аукціону, що був відсторонений від участі у торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення аукціону;

переможцю, що відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону;

переможцю, що відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або договору оренди земельної ділянки;

переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот.

4. У разі прийняття рішення про визнання аукціону таким, що не відбувся, або анулювання його результатів повторний аукціон може бути проведений не раніше ніж через місяць з дня проведення попереднього аукціону і не пізніше ніж через шість місяців з дня прийняття такого рішення.

Якщо аукціон визнано таким, що не відбувся з підстави наявності лише одного учасника, а для участі у повторному аукціоні також зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або право оренди на неї за ціною не меншою ніж вартість земельної ділянки або права оренди на неї, визначеної за

результатами експертної грошової оцінки, що проведена за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

5. Повторний аукціон проводиться у порядку встановленому для проведення аукціонів. До участі у повторному аукціоні не допускаються переможці попередніх торгів, що не сплатили в установлений строк вартості лота за договором, відмовилися від укладення договору купівлі-продажу або оренди чи від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону.

#### Стаття 44. Фінансове забезпечення проведення аукціону

1. Аукціон проводиться відповідно до договору між організатором та виконавцем за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцеві та реєстраційних внесків учасників аукціону.

Підготовка до продажу земельних ділянок державної власності та права оренди на них здійснюється місцевими державними адміністраціями за рахунок коштів державного бюджету України.

Підготовка до продажу земельних ділянок комунальної власності та права оренди на них здійснюється місцевими радами за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів.

До розмежування земель державної та комунальної власності підготовка до продажу земельних ділянок та права оренди на них здійснюється:

а) в межах населених пунктів місцевими радами за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів;

б) за межами населених пунктів місцевими (обласними, районними) державними адміністраціями за рахунок коштів відповідних (обласних, районних) бюджетів.

У разі недостатності в організатора власних коштів він має право залучати кредитні ресурси та кошти з інших не заборонених законом джерел.

Договором між організатором та виконавцем може передбачатись можливість фінансування підготовки до проведення аукціону за рахунок виконавця з подальшим відшкодуванням його витрат за рахунок коштів відповідного бюджету.

2. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем.

Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення аукціону.

3. Розмір гарантійного внеску за лотом становить 10 відсотків стартової ціни лота.

Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною третьою статті 43 цього Закону) повертаються усім учасникам, які не були визнані переможцями, протягом п'яти банківських днів з дня проведення аукціону.

4. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками аукціону на окремі рахунки виконавця, відкриті в банку.

5. Організатор установлює винагороду виконавцю у розмірі 5 відсотків сумарної стартової ціни лотів, що виставлені на аукціон, але не більш як 3500 неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

Винагорода складається з видатків на організацію та проведення аукціону та прибутку виконавця.

6. Лот не може бути придбаний за рахунок бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ та організацій, що належать до державної і комунальної власності.

#### Стаття 45. Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або оренди за результатами аукціону та здійснення розрахунку за придбаний лот

1. На підставі підписаного протоколу аукціону переможець зобов'язаний укласти договір та перерахувати кошти за придбаний земельний лот на зазначений у протоколі номер бюджетного рахунка, відкритого в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів.

2. Договір купівлі-продажу земельного лоту укладається між організатором та переможцем та нотаріально посвідчується.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки або права на неї нотаріусу подається протокол аукціону з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора аукціону.

У разі придбання переможцем кількох земельних лотів договір укладається окремо на кожний з них.

3. У разі відмови від укладення договору купівлі-продажу земельного лота на умовах, визначених у договорі, або відмови включити до договору умови, визначені у цьому Законі, та документації про земельні торги, переможець втрачає внесений ним гарантійний внесок.

4. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку аукціону, зараховується до купівельної ціни. Виконавець перераховує протягом семи банківських днів після закінчення аукціону сплачені на його рахунок гарантійний внесок переможця та гарантійні внески учасників, що не повертаються відповідно до частини третьої статті 43 цього Закону, на відповідні рахунки організатора.

При продажу земельної ділянки державної або комунальної власності виконавець протягом семи банківських днів після закінчення аукціону перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, та гарантійні внески учасників, що не повертаються відповідно до частини третьої статті 42 цього Закону, перераховує на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів для зарахування інших надходжень.

5. Якщо переможець не вніс належної до сплати суми у визначений строк, він втрачає гарантійний внесок, а договір вважається розірваним.

#### Стаття 46. Особливості реалізації земельної ділянки державним виконавцем

1. Звернення стягнення на земельну ділянку у рамках процедури виконавчого провадження здійснюється державним виконавцем в порядку, встановленому Законом України “Про виконавче провадження”, з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених цим Законом.

### Глава 7. Інші правові форми обігу земель

#### Стаття 47. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових договорів

1. Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади і держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових договорів.

2. Укладення таких договорів здійснюється відповідно до вимог актів цивільного законодавства з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

#### Стаття 48. Особливості укладення договору дарування земельних ділянок сільськогосподарського призначення

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, можуть бути відчужені шляхом укладення договору дарування лише:

на користь членів сім'ї фізичної особи, яка здійснює відчуження земельної ділянки;

на користь держави або територіальної громади.

## Стаття 49. Антимонопольні обмеження щодо ринку земель

1. У випадках, передбачених законодавством про захист економічної конкуренції, набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва фізичними особами, що пов'язані відносинами контролю з учасниками концентрації суб'єктів господарювання, здійснюється лише за умови попереднього отримання дозволу на концентрацію суб'єктів господарювання.

2. Набуття права власності і права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яке призводить до монополізації товарних ринків, забороняється.

3. Правочини щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без попереднього отримання дозволу на економічну концентрацію, у випадках, коли отримання такого дозволу передбачено законодавством про захист економічної конкуренції, є нікчемними.

### Розділ V

#### ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

I. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування, крім пункту 4 підрозділу II розділу V Прикінцевих положень, який набирає чинності з 1 січня 2012 року.

1. З дня набрання чинності цим Законом землі під польовими дорогами, спроектованими для обслуговування земельних ділянок, які були виділені у єдиних сільськогосподарських масивах в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) із земель, що належали до колективної власності (крім тих, які перебувають у приватній власності), переходять у державну власність.

2. До розмежування земель державної та комунальної власності підготовка лоту для продажу на земельних торгах здійснюється без проведення державної реєстрації речових прав.

II. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3—4, ст. 27; 2006 р., № 21, ст. 170; 2008 р., № 27—28, ст. 253, № 48, ст. 358):

у частині першій статті 15:

пункт “з” викласти у такій редакції:

“з) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;”;

доповнити частину пунктом “и” такого змісту:

“и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону;”;

статтю 17-1 викласти у такій редакції: “Державні органи приватизації передають у власність або у користування (крім відчуження земель, на яких розташовані об’єкти, що не підлягають приватизації та земель сільськогосподарського призначення) земельні ділянки, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких державі належать частки (акції, паї), об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти, що підлягають приватизації”;

У частині восьмої статті 25 після слів “у власність громадян” додати слова “та надані у користування”.

слова “сільськогосподарських підприємств, установ та організацій” замінити словами “сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям”;

частину першу статті 28 викласти у такій редакції: “Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві користування”.

у частині першій статті 37 слова “власність або” виключити;

у частині третій статті 56 слова “і юридичні особи” замінити словами “та фермерські господарства”;

частину другу статті 84 після слів “державних органів приватизації” доповнити словами “центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів”;

статтю 102<sup>1</sup> :

частину 3 викласти у такій редакції: «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу;

частину 5 викласти у такій редакції.

“Типову форму договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлює Кабінет Міністрів України”;

доповнити новою статтею 102<sup>2</sup> такого змісту:

“Стаття 102<sup>2</sup>. Застава прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення

1. Застава права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб регулюється за правилами, визначеними Законом України “Про іпотеку”, з урахуванням вимог цього Кодексу.

2. Застава права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб здійснюється землекористувачем виключно за погодженням з органом виконавчої влади з питань аграрної політики.

Погодження застави права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб здійснюється центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики та продовольства безоплатно і діє протягом одного року з моменту його видачі.

3. Строк договору застави права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб не може перевищувати встановленого відповідним договором строку користування такою земельною ділянкою, крім випадків погодження договору застави власником земельної ділянки.

4. Договір застави права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладається у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню у встановленому порядку”;

у статті 116:

абзац другий частини першої виключити;

статтю 122 викласти у такій редакції:

“Стаття 122. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

1. Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб (крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті).

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

3. Районні державні адміністрації передають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у власність або користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб (крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті) та за межами населених пунктів для:

а) ведення водного господарства, крім випадків, передбачених частиною восьмою цієї статті;

б) будівництва об’єктів, пов’язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо) з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті.

4. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у власність або користування для:

а) сільськогосподарського використання;

б) заліснення, залуження або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

5. Обласні державні адміністрації передають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у власність або користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті.

6. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті.

7. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

8. Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтями 149 і 150 цього Кодексу.

9. Державні органи приватизації передають у власність або у користування (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації та земель сільськогосподарського призначення) земельні ділянки, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації”;

у статті 127:

у назві статті слова “або прав на них” замінити словами “або права оренди на них”;

у частинах першій і другій слова “або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису)” замінити словами “або права оренди на них”;

у статті 128:

назву статті викласти у такій редакції:

“Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам на неконкурентних засадах”;

частину першу викласти у такій редакції:

“1. Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти, що підлягають приватизації, та земель сільськогосподарського призначення) і комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, проводиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальними органами або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Продаж земельних ділянок державної власності (права на їх оренду) разом з розташованими на них об’єктами, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації відповідно до законодавства про приватизацію.”;

абзац перший частини шостої викласти у такій редакції:

“6. Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів, державного органу приватизації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.”;

частину одинадцяту викласти у такій редакції:

“Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, та права оренди на них зараховуються відповідно до державного та/або місцевих бюджетів у порядку, визначеному бюджетним законодавством.”;

у статті 129:

частину другу доповнити абзацами такого змісту:

“Погодження продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України протягом місяця з дня подання клопотання щодо погодження такого продажу.

До клопотання про погодження продажу Кабінетом Міністрів України земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам додаються такі документи або їх копії:

проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі його виготовлення, якщо земельна ділянка продавалась із зміною цільового призначення, та у разі, коли межі земельної ділянки не були встановлені в натурі);

технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки чи права її оренди;

технічний паспорт земельної ділянки (у разі продажу земельної ділянки на земельних торгах);

установчі документи юридичної особи.

Неподання зазначених документів є підставою для відмови Кабінетом Міністрів України у погодженні продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам.

Рішення про погодження продажу земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам приймається з урахуванням:

створення сприятливих зовнішньоекономічних умов для соціально-економічного розвитку України;

запобігання втручанням у внутрішні справи України і відвернення посягань на її державний суверенітет і територіальну цілісність.

Території, на яких обмежується або забороняється продаж земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам, встановлюються Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Міністерства закордонних справ України, Міністерства оборони України або Служби безпеки України”;

статтю 130 викласти у такій редакції:

“1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

а) громадяни України;

б) фермерські господарства, створені відповідно до закону;

в) держава в особі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування.

2. Переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється в порядку, встановленому законом.”;

статтю 132 доповнити частинами п'ятою і шостою такого змісту:

“5. У разі придбання земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або земельної ділянки, виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю) для ведення особистого селянського господарства договір про перехід права власності на земельну ділянку повинен містити декларацію покупця про його непов'язаність відносинами контролю з учасниками концентрації суб'єктів господарювання або дозвіл на концентрацію суб'єктів господарювання, виданий відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції. Форма декларації покупця про його непов'язаність

відносинами контролю з учасниками концентрації суб'єктів господарювання затверджується Кабінетом Міністрів України.

6. У разі розташування на земельній ділянці для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або земельній ділянці, виділеній в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю) для ведення особистого селянського господарства, багаторічних насаджень, що внесені до статутного капіталу господарських товариств, договір про перехід права власності на земельну ділянку повинен містити посилання на документ, що підтверджує відшкодування власнику багаторічних насаджень їх вартості відповідно до закону.”;

частину першу статті 133 викласти у такій редакції:

“1. У заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них — право оренди земельної ділянки (у тому числі право оренди земельної ділянки державної та комунальної власності), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом або договором.”;

у статті 134:

у назві слова “або прав на них” замінити словами “або права оренди на них”;

у частині першій слова “Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис)” замінити словами “Земельні ділянки державної чи комунальної власності (право оренди на них)”;

у частині другій:

в абзаці першому слова “або права на них” замінити словами “або право оренди на них”;

доповнити частину абзацом такого змісту:

“створення об'єктів природно-заповідного фонду;”;

у статті 136:

у першому реченні частини першої слова “або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису)” замінити словами “або право оренди на них”;

у частині другій слова “регіональних або місцевих правил забудови” виключити;

частину третю викласти у такій редакції:

“3. Земельна ділянка державної або комунальної власності, або право оренди на неї виставляється на земельні торги окремим лотом після:

а) виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки);

б) визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

в) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи прав оренди на неї та встановлення стартової ціни лота;

г) виготовлення технічного паспорта земельної ділянки в разі його відсутності.”;

г) державної реєстрації речового права на земельну ділянку, яка підлягає продажу.”;

у пункті “г” частини четвертої слова “або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису)” замінити словами “або права оренди на неї”;

у частині п’ятій слова “Технічний паспорт об’єкта продажу (лота)” замінити словами “Технічний паспорт земельної ділянки, яка або право оренди на яку виставляється на земельні торги”;

частину шосту викласти у такій редакції:

“6. Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка або право оренди на яку виставляється на земельні торги, затверджується Кабінетом Міністрів України.”;

у частині сьомій:

після слів “чи держаних органів приватизації” доповнити словами “або державного виконавця”;

слова “Технічний паспорт об’єкта продажу (лота)” замінити словами “Технічний паспорт земельної ділянки, яка або право оренди на яку виставляється на земельні торги”;

у статті 137:

у частині першій після слів “не раніше 30 днів” доповнити словами “та не пізніше 60 днів”;

у частині другій:

у пункті “д” слова “технічним паспортом об’єкта продажу (лота)” замінити словами “технічним паспортом земельної ділянки”;

доповнити пунктами “е”, “є”, “ж” такого змісту:

“е) відомості про дату припинення реєстрації заяв на участь в земельних торгах;

є) сума реєстраційного внеску та сума гарантійного внеску, що повинні сплачуватися учасниками, порядок їх сплати;

ж) номер рахунка виконавця, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків.”;

частину третю викласти у такій редакції:

3. Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа, орган виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи орган місцевого самоврядування, чи державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи або державний виконавець при виконанні передбачених законом виконавчих документів. Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації.”;

у статті 138:

пункт “в” викласти у такій редакції: “відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів аукціону”;

статтю 139 доповнити новою частиною такого змісту “Звернення стягнення на земельну ділянку у процедурі виконавчого провадження здійснюється державним виконавцем в порядку, встановленому Законом України “Про виконавче провадження” з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених Законом”;

у розділі X “Перехідні положення”:

пункті 12 викласти у такій редакції:

“12. До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому і третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу четвертого цього пункту, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об’єкти, що не підлягають приватизації, та земель сільськогосподарського призначення) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти, які підлягають приватизації.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи здійснюють розпорядження землями сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

До розмежування земель державної та комунальної власності Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим здійснює розпорядження землями за межами населених пунктів відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом. Надання та зміна цільового призначення земель водного

фонду, історико-культурного, лісогосподарського, оздоровчого, рекреаційного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах населених пунктів (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому і третьому цього пункту) здійснюється за погодженням з Радою міністрів Автономної Республіки Крим.”;

пункти 13 і 14 виключити;

2) у Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 40–44, ст. 356; 2008 р., № 48, ст. 358):

частину третю статті 407 викласти у такій редакції:

“3. Застава права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб регулюється за правилами, визначеними Законом України “Про іпотеку” та з урахуванням вимог Земельного кодексу України”.

частину першу статті 408 викласти у такій редакції:

“1. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб устанавлюється договором, але не може бути меншим ніж 20 років, а для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років.”;

частину другу статті 409 викласти у такій редакції:

“2. Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати не може бути меншим 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на рік, встановленої відповідно до законодавства. Форма, умови, порядок та строки виплат встановлюються договором.”;

статтю 413 викласти у такій редакції:

“Стаття 413. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови

1. Власник земельної ділянки, крім земельних ділянок державної та комунальної власності, має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту з моменту державної реєстрації такого права.

2. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

3. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або невизначений строк.”;

у статті 1277:

частину першу викласти у такій редакції:

“1. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, — за заявою відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів за місцем розташування земельної ділянки.”

частину третю доповнити словами “, а на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів — у власність держави”;

3) у Бюджетному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 50–51, ст. 572; із змінами, внесеними Законом України від 23 грудня 2010 р. № 2856-VI):

у статті 69:

пункт четвертий частини другої викласти у такій редакції:

“4) кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (крім втрат сільськогосподарського виробництва, зумовлених вилученням сільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів), що зараховуються у розмірі: 100 відсотків — до бюджетів міст Києва та Севастополя, 25 відсотків — до бюджету Автономної Республіки Крим та обласних бюджетів, 75 відсотків — до бюджетів міст республіканського Автономної Республіки Крим та обласного значення, 15 відсотків — до районних бюджетів, 60 відсотків — до бюджетів міст районного значення, селищ і сіл”;

4) пункт 172.1 статті 172 Податкового кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 13—14, № 15—16, № 17, ст. 112):

доповнити новим абзацом такого змісту:

“Дохід, отриманий платником податку від рівноцінного обміну земельної ділянки сільськогосподарського призначення на іншу земельну ділянку такого ж цільового призначення в процесі здійснення заходів згідно з проектами землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, не оподатковується.”;

5) у Декреті Кабінету Міністрів України “Про державне мито” (ЗП України, 1993 р, № 3, ст. 46; Відомості Верховної Ради України, 1993 р. № 13, ст.113):

статтю 2 доповнити пунктом 14 такого змісту:

“14) за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) протягом п'яти років з дня укладення договору відчуження, за яким ця ділянка перейшла у власність відчужувача.”;

пункт 6 статті 3 доповнити підпунктом “х” такого змісту:

“х) за відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) протягом п’яти років з дня укладення договору, за яким ця ділянка перейшла у власність відчужувача:

у разі відчуження у перший рік — 100 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

у разі відчуження у другий рік — 90 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

у разі відчуження у третій рік — 80 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

у разі відчуження у четвертий рік — 70 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

у разі відчуження у п’ятий рік — 60 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;”;

частину першу статті 4 доповнити пунктом 49 такого змісту:

“49) фізичні та юридичні особи за посвідчення договорів міни земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, на земельні ділянки такого ж цільового призначення, розташовані в земельному масиві.”;

б) у Законі України “Про оренду землі” (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2008 р., № 27—28, ст. 253, № 48, ст. 358; 2010 р., № 5, ст. 40):

у статті 4:

частину четверту після слів “Рада міністрів Автономної Республіки Крим” доповнити словами “, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи”;

у статті 5:

пункт “а” частини другої після слів “Рада міністрів Автономної Республіки Крим” доповнити словами “, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи”;

Статтю 8<sup>1</sup> викласти у такій редакції:

“Стаття 8<sup>1</sup>. Відчуження орендарем права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності

Право оренди земельної ділянки державної та комунальної власності може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.”;

статтю 9 доповнити частиною шостою такого змісту:

“Реалізація орендарем переважного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній власності (або права

користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), у разі її відчуження здійснюється відповідно до Закону України “Про ринок земель”.”;

7) у Законі України “Про фермерське господарство” (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 45, ст. 363):

у частині четвертій статті 13 слова та цифри “до 1 січня 2002 року” замінити словами “до введення в дію Закону України “Про ринок земель”, а слова та цифри “до 20 років” замінити словами та цифрою “до 5 років”;

частину другу статті 22 викласти у такій редакції:

“2. За рішенням членів фермерського господарства відповідно до закону фермерське господарство як цілісний майновий комплекс може бути відчужене на підставі цивільно-правових договорів громадянам України, які мають право на створення фермерського господарства, або фермерським господарствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.”;

8) у статті 13 Закону України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 314) слова “районної державної адміністрації” замінити словами “центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів”;

9) у Законі України “Про оцінку земель” (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 15, ст. 229, № 38, ст. 471):

частину дев’яту статті 8 викласти у такій редакції:

“Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов’язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації за такими напрямками: експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення, та/або експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Оцінювачі, що можуть бути залучені до рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, зобов’язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації за напрямом рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.”;

статтю 22 викласти у редакції:

**“Стаття 22. Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов’язкового проведення експертної грошової оцінки

земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування.

Обов'язковим є рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі викупу земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб та примусового їх відчуження з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону, продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них, а також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які мають не менше ніж чотирирічний досвід практичної діяльності з оцінки земельних ділянок та пройшли курс підвищення кваліфікації оцінювачів за напрямом “рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок” у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

експертними радами саморегульованих організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, до складу яких входить не менше п'яти оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які мають не менш ніж трирічний досвід практичної діяльності з оцінки земельних ділянок та пройшли курс підвищення кваліфікації оцінювачів за напрямом “рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок” у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.”;

10) у Законі України “Про іпотеку” (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313; 2006 р., № 13, ст. 110; 2009 р., № 19, ст. 257):

статтю 5 доповнити частиною восьмою такого змісту:

“Предметом іпотеки може бути право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Таке право користування земельною ділянкою для цілей цього Закону вважається нерухомим майном.”;

перше речення частини першої статті 8 доповнити такими словами:

“крім випадків, коли в іпотеку передається право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб”;

частину першу статті 13 доповнити новим реченням такого змісту:

“У разі передачі в іпотеку права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб подальша іпотека не допускається.”;

у статті 15:

назву статті викласти у такій редакції:

“Стаття 15. Особливості іпотеки земельних ділянок та прав на них”;

частину першу викласти у такій редакції:

“1. Іпотека земельних ділянок та прав на них здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України або відповідним договором, є чинними у разі їх іпотеки.”;

частину другу викласти у такій редакції:

“2. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення у разі звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на земельних торгах, крім реалізації переданих в іпотеку прав користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, в тому числі комунальної та державної власності (емфітевзис), яка здійснюється у порядку, встановленому статтею 38<sup>1</sup> цього Закону.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України.”;

частину третю викласти у такій редакції:

“3. Дія цього Закону не поширюється на земельні ділянки, які не підлягають приватизації.”;

статтю 34 доповнити частиною третьою такого змісту:

“ У разі прийняття рішення про звернення стягнення на право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що є предметом іпотеки, і з метою отримання продукції, плодів та доходів, забезпечення належного господарського використання земельної ділянки згідно з її цільовим призначенням, таке право на підставі договору між іпотекодавцем і іпотекодержателем або рішення суду передається центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його територіальному органу за місцем розташування земельної ділянки в управління на період до його реалізації у порядку, встановленому цим Законом. Управління майном здійснюється відповідно до законодавства та умов, визначених договором чи рішенням суду.”;

у статті 36:

частину третю доповнити новим абзацом такого змісту:

“право іпотекодержателя від імені іпотекодавця продати право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), в тому числі комунальної та державної власності, що є предметом іпотеки будь-якій особі

— покупцю на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38<sup>1</sup> цього Закону.”;

доповнити частиною п'ятою такого змісту:

“Одночасно з укладенням договору про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, що надає право іпотекодержателю від імені іпотекодавця продати право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), в тому числі комунальної та державної власності, що є предметом іпотеки, будь-якій особі — покупцю на підставі договору купівлі-продажу, іпотекодавець зобов'язаний надати іпотекодержателю безвідкличну довіреність на здійснення зазначених дій, а також на передоручення цих функцій іншим особам. Довіреність видається на весь час дії договору про задоволення вимог іпотекодержателя.”;

доповнити статтею 38<sup>1</sup> такого змісту:

“Стаття 38<sup>1</sup>. Звернення стягнення на право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), в тому числі комунальної та державної власності

Відповідно до умов договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження в іпотечному договорі), що передбачає право іпотекодержателя на продаж від імені іпотекодавця права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), в тому числі комунальної та державної власності, що є предметом іпотеки, будь-якій особі-покупцю на підставі договору купівлі-продажу, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його територіальний орган за місцем розташування земельної ділянки, про свій намір укласти такий договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

Протягом 30 днів з дня отримання іпотекодавцем такого повідомлення останній має право письмово запропонувати іпотекодержателю особу, яка має намір придбати предмет іпотеки. З дня отримання іпотекодержателем цього повідомлення зазначена особа набуває переважне право на придбання предмета іпотеки.

Якщо особа, яка виявила намір придбати предмет іпотеки, ухиляється або з інших причин не вчиняє дій до укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки з іпотекодержателем протягом 5 днів після закінчення тридцятиденного строку, вона втрачає право на придбання предмета іпотеки, а іпотекодержатель вправі продати предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд.

Дії щодо продажу предмета іпотеки та укладення договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від імені іпотекодавця на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження в іпотечному

договорі), а також безвідкличної довіреності, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі — покупцю від імені іпотекодавця.

Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому ніж звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іпотекодавцем за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього.

Іпотекодержатель, який реалізував предмет іпотеки, надсилає іпотекодавцю, боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, звіт про розподіл коштів від продажу предмета іпотеки.

Іпотекодавець і боржник, якщо він є відмінним від іпотекодавця, мають право виконати основне зобов'язання протягом тридцятиденного строку, зазначеного в частині першій цієї статті, згідно з умовами та наслідками, встановленими статтею 42 цього Закону”;

11) у Законі України “Про землеустрій” (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282):

пункт “з” частини другої статті 25 викласти у такій редакції:

“з) проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення;”;

пункти “з”, “и”, “і” та “ї” вважати відповідно пунктами “и”, “і”, “ї” та “й”;

доповнити Закон статтею 53<sup>1</sup> у такій редакції:

“Стаття 53<sup>1</sup>. Проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення

Проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення розробляються на підставі дозволів відповідних територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів або органів місцевого самоврядування. Заява про видачу дозволу розглядається територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у десятиденний строк, рішення про надання дозволу приймається у двотижневий строк. Рішення щодо надання дозволу оприлюднюється у друкованих та електронних виданнях та Інтернет безоплатно.

Проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення повинні передбачатись заходи щодо:

зміни меж земельних ділянок з метою усунення черезсмужжя, ламаності меж як цих ділянок, так і земельного масиву;

зміни угідь земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

визначення земельних ділянок, які передбачається обміняти на рівноцінні земельні ділянки, самостійне використання яких окремо від земельного масиву неможливо або суттєво ускладнює використання інших земельних ділянок;

об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності однієї особи;

формування земельних ділянок під польовими дорогами, які призначені для доступу до окремих земельних ділянок земельного масиву;

присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, розташованим у земельному масиві, у разі, коли такі номери не були присвоєні раніше.

У рішеннях про затвердження проекту повинні визначатися:

земельні ділянки, які підлягають обміну (із зазначенням власників земельних ділянок, кадастрових номерів, цільового призначення, нормативної грошової оцінки земельних ділянок, серії та номерів державних актів, що посвідчують право власності на ці ділянки);

земельні ділянки державної чи комунальної власності, формування яких передбачено проектом (із зазначенням власників земельних ділянок, кадастрових номерів, експертної грошової та нормативної грошової оцінок, цільового призначення земельних ділянок);

земельні ділянки, межі та/або угіддя яких змінені (з визначенням кадастрових номерів земельних ділянок, їх існуючих та проектних площ, площ угідь кожної земельної ділянки);

розмір відшкодування збитків, завданих у зв'язку із здійсненням заходів, передбачених проектом, суб'єктам консолідації, а також третім особам.

Правила розроблення проектів землеустрою щодо консолідації земель визначаються галузевим стандартом, що затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.”;

12) пункт 2 частини другої статті 22 Закону України “Про захист економічної конкуренції” (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 12, ст. 64; 2005 р., № 26, ст. 348) доповнити новим підпунктом “в” такого змісту:

“в) безпосереднього або опосередкованого придбання, набуття у власність іншим способом земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.”.

### III. Кабінету Міністрів України:

до 1 червня 2012 року провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, які не надані у

постійне користування і на момент набрання чинності цим Законом перебували у державній власності;

при плануванні бюджету на відповідний період врахувати до складу доходів спеціального фонду Державного бюджету України надходження від відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів;

привести власні нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.

2. Кваліфікаційні свідоцтва ліцитаторів з проведення земельних торгів, що були видані до набрання чинності цим Законом, дійсні протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом.

**Голова  
Верховної Ради України**