

Відкриття ринку землі в Україні

*Мораторій на продаж землі в Україні діяв з березня 1992 року. Держава дала українцям землю за умови не продавати і не дарувати, але з правом здавати її в оренду. До скасування мораторію, Україна була єдиною країною в Європі, яка не мала відкритого земельного ринку.*

З 1 липня 2021 року,  набирає чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі ­- Закон), який має відкрити ринок землі та дозволити громадянам вільно купувати та продавати землі сільськогосподарського призначення які належать їм на праві приватної власності.

Закон передбачає  поетапне набуття права власності на  земельні ділянки.

На першому етапі, з  01 липня 2021 року  землі сільськогосподарського призначення зможуть купувати  тільки фізичні особи  – громадяни України.   Максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 100 га на людину.

Другий етап передбачає, що з  01 січня 2024 року, отримають змогу набувати права власності на землю і юридичні особи, але з умовою що вони створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками  є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. Максимальний розмір земельної ділянки – 10 тис. га.

Ціна на землю буде формуватися за домовленістю між покупцем та продавцем. Однак, до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку, яку  буде проводити відповідний Держгеокадастр.

***Які документи необхідні?***

* Паспорт продавця та покупця,
* ідентифікаційні коди,
* звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки,
* документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку (витяг з реєстру прав на нерухоме майно або державний акт),
* витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки.

***Які податки сплачує продавець?***

Фізична особа, у разі продажу земельної ділянки, вправі не сплачувати податок на доходи фізичних осіб та військовий збір за умови, якщо фізична особа продає нерухоме майно вперше протягом року, розмір земельної ділянки не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної в статті 121 Земельного кодексу України  та земельна  ділянка перебуває у власності продавця понад 3 роки (пункт 172.2 статті 172 Податкового Кодексу України) .

В іншій ситуації громадянину  доведеться сплачувати 5% податку на доходи  фізичних осіб та 1,5% військового збору від вартості земельної ділянки,  установленої в договорі. Для продавців – нерезидентів ставка податку на доходи в разі продажу належної їм нерухомості становить 18%.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити всі умови, перелічені в статті 132 Земельного кодексу України, в тому числі кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь, наявні обмеження тощо.

Перед укладенням угоди купівлі продажу слід провести попередню перевірку:

* реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі;
* реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якщо всі данні коректні (без помилок) можна укладати  угоду.

***Чи потрібно нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу?***

Нотаріус посвідчує відповідний договір лише за наявності оцінювальної вартості такого нерухомого майна та документа, що підтвердить сплату податку на доходи до бюджету продавцем. Адміністративний збір  майбутній продавець перераховує до бюджету за місцем нотаріального посвідчення зазначеної угоди у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (стаття 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нагадуємо, що Сторожинецьке бюро правової допомоги знаходиться за адресою: м. Сторожинець, вул. Чернівецька 6а (будівля Сторожинецької міської ради), 4 поверх. Серед основних послуг: надання правової інформації, консультацій та роз’яснень, доступ до електронних сервісів Міністерства юстиції України, надання допомоги у забезпечені доступу до вторинної правової допомоги.

Прийом громадян здійснюється у робочі дні з 8.00-17.00 год. Поспілкуватися зі спеціалістами можна за допомогою Skype зв’язку, просто внесіть до списку контактів електронне ім’я відділу: «Сторожинецьке бюро правової допомоги» або логін бюро «storozhynetske@legalaid.cv.ua», а також за телефоном 2-28-99.

Детальну інформацію з питань, пов’язаних з отриманням безоплатної правової допомоги, можна отримати за єдиним номером цілодобової телефонної лінії безоплатної правової допомоги – 0 800 213 103.