

## Методичні рекомендації щодо процесу продажу земель сільськогосподарського призначення без проведення земельних торгів

Продажу власником землі сільськогосподарського призначення не на земельних торгах, коли у іншої особи наявне переважне право на її купівлю, (укладенню та нотаріальному посвідченню договору купівлі-продажу та державній реєстрації переходу права власності від продавця до покупця) будуть передувати кілька нормативно визначених етапів

### ЕТАП1.

Власник реєструє у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ДРРП) намір щодо продажу земельної ділянки не пізніше як за 2 місяці до дня укладення договору її купівлі-продажу.

**ВАЖЛИВО!** Заява про реєстрацію такого наміру подається нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу:

- разом з проектом такого договору;
- за наявності відкритого розділу у ДРРП з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці.

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Державна реєстрація припинення зазначеного наміру власника сільськогосподарської землі щодо її продажу проводиться без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження одночасно з державною реєстрацією:

- набуття новим власником права власності на таку земельну ділянку;
- нового наміру цього власника щодо продажу цієї землі.



## ЕТАП 2.

Нотаріус протягом трьох робочих днів повідомляє (цінним листом з описом вкладень і повідомленням про вручення або особисто під розписку) суб'єктів переважного права про такий намір власника землі.

## ЕТАП 3.

Суб'єкт переважного права купівлі сільськогосподарської землі повідомляє (цінним листом з описом вкладень і повідомленням про вручення або особисто під розписку) нотаріуса про бажання скористатися таким переважним правом.

## ЕТАП 4.

Нотаріус протягом місяця з дня отримання від суб'єкта переважного права купівлі повідомлення про бажання скористатися цим правом:

- за погодженням з продавцем земельної ділянки призначає день і час укладення договору купівлі-продажу;
- повідомляє (цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення) про призначені день і час укладення договору купівлі-продажу суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом.

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір власника також у разі:

- його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка;
- якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.



## СЛІД ВРАХУВАТИ

**Суб'єкт переважного права вважається таким, що відмовився від свого переважного права, якщо протягом місяця з дня, коли він був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки:**

- не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом;
- відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки;
- не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання)

## ВАРТО ЗВЕРНУТИ УВАГУ

1) Наведену процедуру (починаючи з першого етапу) слід **повторити**, якщо:

- договір купівлі-продажу земельної ділянки не був укладений протягом місяця з дня спливу двох місяців до дня укладення такого договору;
- власник земельної ділянки змінив ціну та інші умови договору купівлі-продажу.

3) Передача переважного права купівлі сільгоспземлі **не** зупиняє строків реалізації наведених вище етапів.

4) У разі продажу сільгоспземлі з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Одночасно він буде зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

Зазначена процедура **не** поширюється на випадки:

- продажу сільськогосподарської землі:
  - суб'єкту переважного права її купівлі першої черги;
  - суб'єкту переважного права її купівлі другої черги, за умови відсутності суб'єкта такого права купівлі першої черги або у разі надання ним письмової відмови від реалізації свого переважного права;
- продажу співвласником земельної ділянки окремої частки у праві власності на неї іншому її співвласнику.