

INTERLEGAL



З Е М Л Я

Interlegal



1.07.2021 в Украине стартовала продажа подмораторной сельскохозяйственной земли

**За более детальной информацией обращайтесь к нашим экспертам:**

Карина Горовая  
+380952312517  
[gorovaya@interlegal.com.ua](mailto:gorovaya@interlegal.com.ua)



Карина Шахбазян  
+380952312593  
[shakhbazian@interlegal.com.ua](mailto:shakhbazian@interlegal.com.ua)



## Земельная реформа – с 1 июля 2021

1

Запрет продажи с/х земель государственной и коммунальной собственности

2

С 01.07.2021 - открытие рынка с/х земли для граждан Украины

С 01.01.2024 - для украинских юридических лиц

3

Нерезиденты смогут приобретать с/х земли только при условии одобрения на всеукраинском референдуме

4

Принят механизм передачи подмораторной с/х земли в ипотеку украинскому банку

5

Отмена запрета изменения целевого назначения подмораторных земельных участков



## Условия использования сельскохозяйственной земли

РЕЗИДЕНТЫ

НЕРЕЗИДЕНТЫ

Рынок земли для граждан Украины и национального малого бизнеса – с 1.07.2021 – 1.01.2024

Граждане  
Украины

могут быть  
собственниками

Юридические лица  
Украины

Государство  
Территориальная  
община

Банки Украины

Приобретение земли в  
собственность при условии  
одобрения на референдуме

Аренда/эмфитевзис  
на существующих условиях

Недоступность к рынку  
резидентов стран попадающих  
под действие санкций

≤100 га

«в одни руки»  
в т.ч. путём  
опосредованной  
собственности

≤10 000 га

только в отношении  
определённых  
видов земли

приобретенная путем  
обращения взыскания  
и на условиях продажи  
в течении 2-х лет  
на земельных торгах  
**Ограничения по  
консолидации  
нет**

**NB!**

**Запрет приобретения земель ближе 50 км от государственной границы**



## Требования к осуществлению сделок купли-продажи

1



**ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО  
БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ**

2



**ПРОВЕРКА  
ПРОИСХОЖДЕНИЯ  
СРЕДСТВ**

3



**ПРОВЕРКА  
НОТАРИУСОМ СДЕЛКИ  
И ПОКУПАТЕЛЯ НА  
СООТВЕТСТВИЕ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ**



Последствия нарушения требований закона: к кругу лиц, которые могут приобретать или к консолидации



Признание сделки недействительной и конфискация такого земельного участка по решению суда с последующей выплатой его цены, полученной по результатам земельных торгов, за вычетом расходов.

## Наши рекомендации:

- 1 Тщательно подготовиться к сделке – в первую очередь провести инвентаризацию земель (их границ на местности).
- 2 Проверить данные реестров и документов на землю.
- 3 Нивелировать риски аренды/эмфитевзиса (проверить наличие преимущественного права и его надлежащую регистрацию, срок, условия обновления, расторжение).
- 4 Проверить соответствие требованиям, которые выдвигаются к собственнику земли или к корпоративной структуре бизнеса.



Что мы предлагаем

Interlegal

1

# Interlegal

**Due Diligence земельного участка** – юридический аудит объекта с целью оценки инвестиционной привлекательности проекта. Включает в себя:

- проверку законности оснований владения/пользования земельным участком;
- проверку правильности оформления земельного участка, наличие необходимого пакета документов;
- проверку мероприятий, которые осуществлялись с земельным участком – история продаж, перехода права пользования;
- оценку соблюдения установленных законодательством процедур – действующих ограничений на земельный участок, законность смены целевого назначения;
- правовую экспертизу возможностей смены целевого назначения земельного участка;
- анализ возможностей расторжения договора аренды земельного участка;
- Оценку рисков изменения размера арендной платы.



2

**Interlegal**

### **Оформление прав на землю:**

- сопровождение сделки на всех этапах – от подготовки договора до регистрации права собственности/аренды на земельные участки (иные права пользования);
- участие в интересах Клиента в земельных торгах с последующим полным сопровождением сделки.
- сопровождение сделки на всех этапах – от подготовки договора до регистрации права собственности/аренды на земельные участки (иные права пользования);
- участие в интересах Клиента в земельных торгах с последующим полным сопровождением сделки.

### **Сопровождение сделок с земельными участками: подготовка и юридическое сопровождение сделок:**

- договор аренды земельного участка;
- договор купли-продажи земельного участка;
- договор дарения;
- договор мены;
- договор залога;
- договор земельного сервитута;
- договор суперфиция;
- договор эмпитевзиса.

3

**Interlegal**

**Юридическое  
сопровождение плановых/внеплановых  
проверок Государственной службой по вопросам  
геодезии, картографии и кадастра**

- сопровождение во время проведения проверки;
- подготовка перед проведением проверки;
- обжалование результатов проведенной проверки

# INTERLEGAL

[Interlegal.com.ua](http://Interlegal.com.ua)

## Interlegal



[@interlegallawfirm](https://www.facebook.com/interlegallawfirm)



[Interlegal law firm](https://www.youtube.com/Interlegal%20law%20firm)



[Interlegal \(law firm, Ukraine\)](https://www.linkedin.com/company/Interlegal%20(law%20firm,%20Ukraine))