

# Усвідомлений вибір

«Кваліфікована перевірка земельної ділянки до її придбання дає розуміння «чистоти» активу, зокрема — можливих судових процесів»

АКЦЕНТУЄ ВІТАЛІЙ ЖАДОБІН, ПАРТНЕР-ЗАСНОВНИК АО SENSUM

— **Відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, яке викликало багато дискусій та маніпуляцій: чи відбулось воно, на вашу думку?**

— Земельна реформа дійсно відбулась. Відкриття ринку землі почалося ще до війни, і зараз він функціонує, як і вся держава, в умовах воєнного стану. Звісно, за винятком окупованих територій.

Я можу стверджувати, що наразі ринок землі працює нормально і має без значних проблем увійти до своєї наступної фази — допуску юридичних осіб із 1 січня 2024 року. Загалом, навіть особливих змін із нового року ринок не відчує, адже юридичні особи вже реалізували свої права щодо землі через фізичних осіб.

— **Чи вплинула широкомасштабна війна на ціну землі?**

— Глобально так. У внутрішнього інвестора був період затишшя, коли було взагалі невідомо, що буде відбуватись далі. Станом на сьогодні ринок землі працює. Мені навіть здається, що зараз війна не впливає на ціну землі: фермерські господарства працюють і розвиваються. Серед тенденцій — великий попит на земельні банки у відносно спокійних регіонах. Звісно, змінились лідери серед областей в Україні, наприклад, раніше Запорізька область була одним із лідерів за якістю землі й ціною, проте зараз частина її окупована, а на іншій неспокійно через бойові дії.

Тобто війна вплинула не стільки на ціну, скільки на попит та суб'єктивність. Якщо зовнішні інвестори розглядали в перспективі нашу землю, то зараз поставили це питання на паузу. Внутрішні гравці ринку залишаються активними: попит на земельні банки великий, їх шукають і готові купляти. Наприклад, знайти земельний банк у Київській області дуже складно.

— **Які зараз найпоширеніші справи в судовій практиці стосовно земельних спорів?**

— З огляду на кейси, які є в нашій практиці, можу назвати дві групи спорів. Перша і найбільша категорія стосується оскарження правомірності виділення землі з державної власності. Менша категорія спорів — про правильність реєстрації речових прав, зокрема й прав за договорами оренди.

Після реформи 2013 року був певний перехідний період, який породив ці спори. Тоді були дійсно «фермерські війни» за земельні банки, в інформаційній площині постійно звучало слово «рейдерство» і фактично відбувалась перереєстрація договорів оренди з однієї юридичної особи на іншу, неправомірні дострокові розірвання договорів із боку власників паїв... Зараз явище не дуже поширене, але спори щодо дер-



## ВІТАЛІЙ ЖАДОБІН

Народився 1 січня 1982 року в Києві. Юридичну освіту здобув у Національній академії Прикордонних військ України, а також у КНУ імені Тараса Шевченка. Професійну кар'єру юриста розпочав у лавах прикордонної служби, потім перейшов у приватний сектор. Обіймав посаду головного юрисконсульта «Укресімбанку». У 2018 році заснував SENSUM Law Firm. У 2019 році був призначений на посаду заступника голови комітету аграрного та земельного права НААУ, а також очолив юридичний департамент ДП «Укрспирт». У 2022 році, згідно з рішенням КМУ, тимчасово виконував обов'язки директора об'єкта державної власності, що має стратегічне значення для економіки та безпеки держави, — ДП «Укрспирт». Спеціалізується на питаннях кримінально-правового захисту бізнесу, земельних правовідносин і нерухомості, вирішення спорів та виконання судових рішень.

жавної реєстрації прав, правомірності державної реєстрації договорів оренди чи інших речових прав іще залишаються.

— **Що ви радите своїм клієнтам для того, щоб мінімізувати ризики земельних спорів?**

— Наскільки банальна рекомендація, настільки і дієва: перевірка земельної ділянки та критичне ставлення до її ціни. Низька ціна і швидкий продаж — це завжди певна пастка, в яку можна потрапити через неналежну перевірку.

Потрібно перевірити документи, історію ділянки, звернутись до юристів за допомогою в перевірці щодо певних категорій, щоб у найближчій перспективі не отримати арешт земельного масиву і його витребування на користь держави чи іншого власника, або й ще гірше — кримінальне провадження із санкціями за кримінальне правопорушення. Досить часто правоохоронці бачать покупця як порушника, незважаючи на те, був він свідомо частиною схеми чи ні.

— **Червоні прапорці — це лише терміновість продажу і ціна чи є ще?**

— Це загальні червоні прапорці, на які передусім потрібно звертати увагу. Головне правило: неважливо, наскільки чистий актив, потрібно залучати для перевірки юриста. Він перевіряє історію створення земельної ділянки, зміну цільового призначення, вчинення відповідних дій, чистоту реєстрації ділянки в державному реєстрі, в державному земельному кадастрі.

Якщо юрист бачить якісь сумнівні моменти, то обов'язково потрібно зупинитись і витратити час на запити щодо необхідної інформації. Далі вже клієнт розуміє, які є ризики, та приймає їх чи ні. Але це вже свідоме рішення.

— **Як війна вплинула на земельні правовідносини та судову практику?**

— З'явилися певні процесуальні інструменти, які затягують судовий процес.

Неочікуваною проблемою стала автоматична пролонгація договору оренди земельної ділянки за Законом № 2145-IX, який був прийнятий у зв'язку з воєнним станом. Верховний Суд у своєму рішенні від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22 дійшов висновку, що в період із 7 квітня 2022 року (дати набрання чинності цим законом) до 19 листопада 2022 року (дати набрання чинності Законом № 2698-IX, який вніс зміни) без волевиявлення сторін договору на один рік були поновлені договори оренди земельної ділянки, строк яких сплинув у цей проміжок часу. Таким чином був визначений чіткий період дії відповідної автоматичної пролонгації — із 7 квітня до 19 листопада 2022 року.

Як і інші юридичні особи, фермерські господарства позиваються до російської федерації стосовно шкоди, заподіяної внаслідок війни. Щодо самих судових рішень у більшості випадків питань немає. Питання постає на етапі безпосередньо відшкодуванні такої шкоди: зараз ситуація патова, на жаль. Згодом має бути міжнародний механізм відшкодування коштом РФ.

Наразі єдине, що може бізнес, — це фіксувати збитки, і судові рішення в цьому плані є підтвердженням суми збитків та причинно-наслідкового зв'язку між збитками й агресією росії.

— **Чи має бути цілеспрямована допомога фермерам, чії землі/господарства зазнали руйнування/знищення під час війни?**

— Має бути, і вона є. Насправді міжнародні організації та фонди цілеспрямовано надають допомогу нашим фермерам, бо загроза глобального голоду може бути такою самою проблемою, як і третя світова війна. Крім цього, є затвержені

державні програми мікрокредитування, зокрема й аграріїв, незалежно від того, постраждали вони безпосередньо від війни чи ні.

Зараз Мінагрополітики говорить, що в проєкті бюджету на 2024 рік заплановані виплати на підтримку аграріїв на деокупованих територіях на майже 800 млн гривень, це безповоротна допомога від ЄС. Також вкрай важливо те, що в держбюджеті передбачено 2 млрд гривень компенсацій за послуги з розмінування сільськогосподарських земель.

— **З допомогою більш-менш зрозуміло, а як постраждалими відновлювати знищені документи?**

— Загалом у цьому питанні немає проблем. Зараз речові права на земельні ділянки фіксуються в Державному реєстрі речових прав та нерухомого майна. Тому інформація про права не зникає, вона є в реєстрі, і є можливість отримати дублікат. Єдина умова — ці речові права мають бути зафіксовані в реєстрі. Якщо особа отримала паперовий документ і не реєструвала його (з 2013 року), то він, звісно, дійсний, проте ризик втратити майно у випадку його знищення існує. Для відновлення цих документів та підтвердження права є судова процедура.

— **Якщо продовжити тему допомоги, діяльність вашого благодійного фонду зараз спрямована на кого?**

— Після 24 лютого 2022 року ми вирішили підтримати тих, хто зі зброєю в руках захищає Україну. Наразі спрямованість нашого фонду — це Сили оборони України. Останнім часом ми допомогли з одягом для бійців 3-го окремого батальйону УДА «Волинь»; передали антидронову систему для 53-ї бригади мотопіхотного батальйону; зібрали 1 млн грн на комплекси безпілотників «Мара» для 45-ї окремої артилерійської бригади; передали монокуляр нічного бачення бійцям ССО; спільно з нашими партнерами з юридичної спільноти, друзями фонду та небайдужими людьми ми зібрали неймовірну суму — 200 тис. доларів США на FPV й розвідувальні дрони для бойового підрозділу «Птахи Мадяра»; передали до 93-ї бригади ще один транспортний засіб.

На цьому етапі ми намагаємось закрити потреби тих підрозділів, де служать наші колеги, друзі, знайомі. Запитів дуже багато, і постійно їх кількість збільшується, на жаль, ми змушені визначати пріоритетність допомоги, хоча зрозуміло, що є бажання допомогти всім. Тому закликаю всіх не проходити повз волонтерські збори, тим більше тих, кого ви знаєте особисто і кому довіряєте. Усім, що всі ми зараз маємо, ми завдячуємо нашим воїнам.