Обіг земель сільськогосподарського призначення: особливості правочинів купівлі-продажу

Курило Володимир Іванович [1], *Гориславська Інна Вікторівна* [2], *Адамович Оксана Вікторівна* [3]

Опубліковано	Секція	УДК
20.12.2025	Право	347.7

DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.18016950

Анотація. У статті здійснено комплексне дослідження правової природи правочинів щодо земель сільськогосподарського призначення, що є ключовим елементом формування прозорого та ефективного ринку аграрних земель в Україні. Розкрито основні складові правового забезпечення таких правочинів, зокрема визначено вимоги до їх форми, суб'єктного складу сторін, обмежень щодо площі та цільового призначення земельних ділянок. Особливу увагу приділено процедурним аспектам – нотаріальному посвідченню та державній реєстрації переходу прав, які виступають гарантіями легітимності та правової визначеності угод.

Проаналізовано інститут переважного права купівлі земельних ділянок, окреслено ризики, що виникають у разі недотримання встановлених процедур, а також практичні проблеми, з якими стикаються учасники ринку. Висвітлено питання щодо співвідношення приватних та публічних інтересів у сфері земельних правовідносин. На основі проведеного аналізу обґрунтовано необхідність удосконалення законодавчих механізмів, спрямованих на забезпечення прозорості, стабільності та правової визначеності обігу земель сільськогосподарського призначення, що є важливим чинником інтеграції України до європейського правового простору та розвитку аграрного сектору.

Ключові слова: правочини купівлі-продажу, землі сільськогосподарського призначення, переважне право, державна реєстрація, нотаріальне посвідчення, обіг земель, земельна реформа.

Transfer of agricultural land: features of purchase and sale transactions

Annotation. The article examines the legal nature and structural elements of transactions involving agricultural land in Ukraine, emphasizing their hybrid character, which combines the private autonomy of the parties with public restrictions imposed to ensure food security, prevent excessive land concentration, and safeguard the rational use of agricultural resources. Particular attention is paid to the formal requirements governing such transactions, including the mandatory notarization of agreements, verification of the parties' legal capacity,

[1] Доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри адміністративного права Національного університету біоресурсів і природокористування України. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-1268-801X.
[2] Кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів і природокористування України. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-1865-9132.
[3] Доктор філософії в галузі права, доцент кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів і природокористування України, адвокат. ORCID: https://orcid.org/0009-0005-8678-6060.

compliance with statutory restrictions concerning land area and permitted acquirers, as well as the procedures for state registration of ownership transfer.

The study analyzes the legal content and practical implementation of the pre-emptive right to purchase agricultural land, which remains a crucial mechanism for protecting the interests of lawful land users. It identifies key risks associated with the conclusion and execution of transactions, such as deficiencies in cadastral data, procedural violations, abuse of the pre-emptive right, and gaps in the current legal framework. Special consideration is given to the role of notaries and state registrars as subjects responsible for conducting legality checks and ensuring proper entry of data into official registers.

The research concludes that the existing system of legal regulation, although substantially reformed following the opening of the agricultural land market, still requires further improvement to enhance transparency, predictability, and legal certainty. Strengthening institutional mechanisms, harmonizing land and civil legislation, and refining registration procedures are essential for establishing a stable and reliable agricultural land market in Ukraine.

Keywords: agricultural land transactions, agricultural land, pre-emptive right, state registration, notarization, land turnover, land reform.

Вступ

Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні тривалий час залишався одним із найбільш дискусійних питань у правовій науці та державній політиці. Запровадження ринку таких земель з 1 липня 2021 року стало поетапною реформою, що істотно змінила підходи до регулювання правочинів щодо земель сільськогосподарського призначення та відкрила нові можливості для фізичних осіб і суб'єктів господарювання. Разом з тим, функціонування земельного ринку продемонструвало низку проблемних аспектів, пов'язаних як із недосконалістю правозастосування, так і з економічною та соціальною неоднорідністю суб'єктів ринку.

Актуальність теми зумовлена необхідністю забезпечення правової визначеності, мінімізації ризиків та гармонізації приватних і публічних інтересів у процесі функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, який перебуває на стадії активного становлення та реформування.

Питання укладення правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення перебуває на перетині приватної автономії сторін та публічних інтересів держави у забезпеченні продовольчої безпеки, раціонального використання земель та недопущенні надмірної концентрації. Такий дуалізм зумовлює складність правового регулювання, необхідність системного підходу та пошуку оптимального балансу між свободою договору та імперативними принципами земельної політики.

В нинішніх умовах особливого значення набувають механізми попередження правових ризиків, які можуть призвести до недійсності договорів, втрати активів, порушення прав власників та третіх осіб, а також виникнення значних фінансових зобов'язань. Враховуючи активізацію ринку та зростання кількості правочинів щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, потреба в їх правовій безпеці є ключовою передумовою розвитку вільного обігу земель.

Теоретичні процеси розвитку земельних відносин є об'єктом досліджень таких українських вчених, як П. Т. Саблук, М. Г. Ступень, М. М. Бахуринська, Т. В. Курман, С. І. Марченко, Т. С. Новак, В. Ю. Уркевич, Р. Б. Таратула, Л. П. Пендзей та ін.

Сучасний ринок сільськогосподарських земель залишається надзвичайно актуальним та дискусійним з низки питань аграрної політики в Україні. У багатьох теоретичних дослідженнях не простежується єдності думок щодо напрямів проведення земельної реформи. Значна кількість фахівців та політиків підтримує лібералізований напрям обігу земель, що дозволить власникам розпоряджатися власними земельними

ділянками. Проте досі немає єдності стосовно моделі функціонування ринку землі. Науковці висувають зовсім різні пропозиції: одні виступають за суто ринок оренди землі, водночас інші – за скасування будь-яких обмежень на торгівлю ділянками сільськогосподарського цільового призначення. Однак всі одностайні в тому, що обіг земель має бути врегульований, із відповідно прописаними обмеженнями [1, с. 213-214].

Метою статті є комплексний аналіз правочинів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, особливості їх укладення.

Результати

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [2].

Землі сільськогосподарського призначення відіграють ключову роль у забезпеченні економічної стабільності та внутрішньої безпеки України, що зумовлює потребу у чіткому правовому регулюванні відносин, пов'язаних із їх набуттям, використанням та охороною. У цьому контексті особливої актуальності набуває правове врегулювання механізмів, за якими відбувається передача таких земель на підставі відповідного правового титулу, а також забезпечення законності у процесі їх подальшої експлуатації [3, с. 63]. Після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні у практичному обігу переважно застосовуються правочини щодо купівлі-продажу та оренди таких земельних ділянок.

Кожен із зазначених правочинів характеризується власною правовою природою та має свою специфіку, що проявляється у вимогах до форми, переліку істотних умов, суб'єктних обмеженнях, режимі використання земельної ділянки та порядку державної реєстрації речових прав. Нормативне регулювання цих аспектів передбачене Цивільним кодексом України [4], Земельним кодексом України [5] та рядом спеціальних законів.

Відповідно до статті 13 Конституції України, земля є об'єктом права власності Українського народу. Разом з тим, від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Водночас вказана стаття визначає, що кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону, при вказаному усі суб'єкти права власності рівні перед законом [6, с. 330].

У березні 2020 року Верховною Радою України було ухвалено Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [7]. Прийняттям цього нормативного акта було внесено ряд змін до положень Земельного кодексу України (надалі – ЗК України), що стало необхідною передумовою для формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Ключовим нововведенням стало скасування багаторічної заборони (мораторію) на відчуження таких земель шляхом укладення цивільно-правових правочинів купівлі-продажу. Відповідно до положень вказаного закону, з 1 липня 2021 року припинено дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, за винятком земель державної власності. При цьому право набувати у власність земельні ділянки цього типу було надано виключно громадянам України, із встановленим обмеженням щодо максимальної площі у 100 гектарів.

З 1 січня 2024 року стартував другий етап земельної реформи, тому було дозволено вільний обіг земель сільськогосподарського призначення для юридичних осіб, створених і зареєстрованих за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні

громади, а також надано можливість громадянам України придбати у власність земельні ділянки, загальна площа яких може становити до 10 000,00 гектарів [6, с. 330].

Фактично можна говорити про завершення перехідного періоду у відкритті ринку землі, адже право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення із цього року мають усі суб'єкти, щодо яких планували відкрити ринок [8].

Статтею 78 ЗК України визначено, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них [5].

В ст. 130 ЗК України закріплено законодавчі передумови набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення та встановлено вимоги до суб'єктного складу. Зокрема, визначено, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; в) територіальні громади; г) держава.

Частиною 2 цієї статті встановлено, що загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів [5].

Передусім варто зазначити, що обсяг підготовчих дій і перевірок, які необхідно здійснювати потенційним покупцям, щоб убезпечити свої інвестиції в майбутньому, а також нотаріусам, які супроводжують відповідні трансакції (посвідчують договори купівлі-продажу), є істотно ширшим порівняно з процедурою укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок інших категорій. Так, крім звичайної перевірки обставин правомірності відведення (формування) земельних ділянок, отримання й оформлення титулу на них за продавцями, дотримання процедури зміни цільового призначення (за потреби), наявності у продавців необхідних повноважень і відсутності обмежень щодо розпорядження земельними ділянками, наявності необхідних згод або інформації про відсутність потреби у їх отриманні тощо, потенційним покупцям необхідно перевіряти, зокрема, й інформацію про наявність осіб, які мають переважне право на придбання у власність земельних ділянок [9].

Суб'єктні вимоги є одним із ключових механізмів державного контролю за ринком земель, оскільки вони забезпечують належний рівень захисту національних інтересів та запобігають надмірній концентрації земель у руках вузького кола осіб. Перевірка відповідності покупця вимогам закону відбувається нотаріусом під час посвідчення договору, що одночасно реалізує функцію публічного контролю.

Введення з 01.07.2021 в ЗК України поняття переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення було одним із ключових положень земельної реформи.

У теорії цивільного права та в судовій практиці, зокрема у справах, що виникають із земельних правовідносин, є усталеним розуміння переважного права як такого суб'єктивного цивільного права, яке надає його носієві можливість пріоритетно перед іншими особами набути інше або здійснити існуюче суб'єктивне право (постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 березня 2023 року в справі № 910/1549/22 [10], постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02 травня 2024 року в справі №

927/150/23[11], постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 травня 2023 в справі № 357/8194/19 [12]).

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна визначити як право, що надає визначеному колу суб'єктів можливість пріоритетно перед іншими особами набути право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Відповідно до ст. 130-1 ЗК України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають дві категорії суб'єктів, яких законодавець розділив на черги [5].

До першої черги належать особи, які мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Вказані особи набувають переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої особі в користування. Переважне право купівлі не поширюється на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також на земельні ділянки для садівництва. Перевірити наявність в особи відповідного спеціального дозволу можна шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру. У разі якщо відомості щодо дозволу відсутні в Державному земельному кадастрі, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі земельної ділянки [13].

Другу чергу складають орендарі сільськогосподарської земельної ділянки.

Якщо ж земельна ділянка використовується на іншій правовій підставі, ніж оренда (на підставі будь-якого іншого договору), у таких осіб не виникає переважного права на її викуп.

Таким чином, оскільки оренда земельної ділянки належить до речових прав і потребує державної реєстрації, переважне право на її купівлю виникає лише за умови внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Нормами ЗК України визначено, що за умови наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення власник зобов’язаний завчасно – не пізніше ніж за два місяці до укладення договору купівлі-продажу – зареєструвати намір її відчуження шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З аналізу практики Верховного Суду вбачається, що порушення порядку повідомлення власника земельної ділянки про передачу переважного права, що є імперативною нормою, є підставою для визнання недійсності договору купівлі-продажу земельної ділянки, укладеного з порушенням цієї норми.

Переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення є чи не єдиним механізмом збереження земельного банку в умовах відкриття ринку продажу землі. Для орендаря – це юридичний інструмент, який дає змогу закріпити контроль над оброблюваною ділянкою, не допускаючи її викупу сторонніми особами. Важливість цього процесу зумовлює дотримання певних правил.

Орендарям земель, які потенційно можуть бути виставлені на продаж, доцільно:

– забезпечити наявність чинного договору оренди з реєстрацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– актуалізувати свої контактні дані в державних реєстрах та безпосередньо у власника землі;

– запровадити внутрішній моніторинг земель, щодо яких існує ризик продажу (наприклад, ділянки осіб похилого віку, спадкові масиви, майно у виконавчому провадженні);

– забезпечити фінансову готовність до реалізації права (наприклад, наявність резерву коштів, заздалегідь підготовлені моделі угод, співпраця з нотаріусами) [14].

Вважаємо, що інститут переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення становить ключовий елемент правового регулювання їх обігу. У разі наміру відчуження такої ділянки її власник зобов'язаний запропонувати її орендарю на умовах та за ціною, тотожних пропозиції, адресованій третій особі. Недотримання цього порядку тягне юридичні наслідки та може бути підставою для судового захисту порушеного права, включаючи визнання укладеного договору недійсним або переведення прав і обов'язків покупця на суб'єкта, переважне право якого було порушено.

Завершальним та юридично визначальним етапом правочину, без якого зміна титулу власника не вважається такою, що відбулася є державна реєстрація переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 125 ЗК України [5], право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Аналогічний підхід закріплений і у ст. 334 ЦК України [4], згідно з якою право власності на нерухоме майно переходить до набувача з моменту державної реєстрації, якщо інше не передбачено законом.

Процедурні засади державної реєстрації визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 [15]. Згідно з п. 6 ч. 1 ст. 27 цього Закону підставою для державної реєстрації права власності є нотаріально посвідчений договір, який передбачає відчуження земельної ділянки. Таким чином, нотаріус виступає не лише суб'єктом посвідчення договору, а й державним реєстратором, на якого покладено обов'язок внести відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Особливе значення має перевірка дотримання вимог спеціального Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 [7] щодо набувачів земель сільськогосподарського призначення, граничної площі у власності, а також вимоги щодо походження коштів.

Завершення правочину фактично співпадає з моментом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав, що відображено у ч. 4 ст. 3 Закону відповідного закону, за якою незареєстроване право вважається таким, що не виникло. Саме реєстраційна дія забезпечує публічну достовірність інформації щодо власника, що є важливою складовою загальної стабільності ринку аграрних земель. Державна реєстрація виступає гарантією правової визначеності та передбачуваності цивільного обороту, що відповідає принципам, закріпленим у ст. 3 ЦК України, зокрема принципам справедливості, добросовісності та розумності.

Важливим елементом процедури завершення правочину є також перевірка кадастрових даних. Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 [16], державна реєстрація земельної ділянки в кадастрі передує реєстрації права власності на неї. У разі невідповідності кадастрових відомостей фактичним параметрам ділянки державний реєстратор або нотаріус має право зупинити проведення реєстраційної дії, що забезпечує належний рівень контролю за достовірністю земельної документації.

Судова практика також підтверджує ключову роль реєстрації у механізмі завершення правочину купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 04 липня 2018 року в справі № 653/1096/16-ц [17] зазначила, що сам факт укладення договору без

державної реєстрації переходу права не забезпечує переходу титулу; реєстрація є юридичним фактом, що змінює належність речового права. Такий підхід узгоджується з концепцією публічної достовірності реєстру, яка в українському праві поступово набуває системного значення.

Отже, процедура державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення становить необхідну і завершальну стадію правочинів щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Вона включає перевірку правомірності суб'єктів, відповідності земельно-кадастрових даних, повноти поданих документів та дотримання вимог спеціального законодавства, що забезпечує законність, публічність та правову визначеність обігу аграрних земель.

Висновки

На підставі проведеного дослідження висновується, що правочини купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення мають складну правову природу, оскільки поєднують у собі приватноправовий інтерес сторін та публічні обмеження, спрямовані на захист продовольчої безпеки, раціонального використання земель та запобігання надмірній концентрації земельних масивів. Особливого значення набувають вимоги до форми правочинів, дотримання встановлених законом обмежень щодо суб'єктів і площі земель, а також нотаріальне посвідчення та державна реєстрація переходу прав, які виступають ключовими юридичними гарантіями законності їх укладення.

Переважне право купівлі, процедура державної реєстрації, перевірка відповідності правочину спеціальному законодавству та актуальним кадастровим даним становлять ключові елементи механізму обігу аграрних земель. Натомість ризики укладення таких правочинів пов'язані з недотриманням формальних процедур, помилками у кадастрових відомостях, зловживанням переважним правом і недосконалістю нормативно-правового регулювання. Законодавчі зміни щодо удосконалення правового забезпечення обігу земель спрямовані на підвищення прозорості, передбачуваності та ефективності ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

На повоєнну перспективу сподіваємося на поступове узгодження земельних норм із європейськими стандартами, цифрову трансформацію системи обліку, дерегуляцію процесів набуття прав та відкриття ширших можливостей для учасників ринку при збереженні пріоритету національних інтересів

Список використаних джерел

1. Marynovych, M. (2022). Європейський досвід регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. *Bulletin of Lviv National Environmental University. Series Architecture and Construction*, (23), 212-220.
2. Конституція України: від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text.
3. Гаращенко Д. Р. Земельний кодекс україни як джерело права в контексті правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *За зміст та якість матеріалів відповідальними є автори публікацій.*, 62-66.
4. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV : станом на 18 лист. 2025 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text.
5. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 31 жовт. 2025 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.
6. Недолуга, Д. С., & Андрущенко, Т. С. (2025). Конституційно-правові аспекти реалізації права власності на землю. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*, *1*(88), 328-334.

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-IX : станом на 31 берез. 2020 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text.
8. Тодорюк О. Зміни до процедури набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. URL: https://zakon-pro.ligazakon.net/document/EA017304?land=UA&context=UA.
9. Шеретько В. Реформа земельного законодавства у 2021 році. URL: https://zakon-pro.ligazakon.net/document/EA015371?land=UA&context=UA
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 березня 2023 року в справі № 910/1549/22. URL: https://verdictum-pro.ligazakon.net/document/110051269?qm=(910%2F1549%2F22).
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02 травня 2024 року в справі № 927/150/23. URL: https://verdictum-pro.ligazakon.net/document/118866627?qm=(927%2F150%2F23).
12. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 травня 2023 в справі № 357/8194/19. URL: https://verdictum-pro.ligazakon.net/document/110807037.
13. Іваничко І. Переважне право купівлі землі сільськогосподарського призначення: можливість передання. URL: https://zakon-pro.ligazakon.net/document/EA017303?an=0&land=UA&context=UA.
14. Динис Ю., Дикунський І. Основні аспекти переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. URL: https://zakon-pro.ligazakon.net/document/EA018468?bl=T012768-590203&land=UA&context=UA.
15. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004
16. Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011
17. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року в справі № 653/1096/16-ц. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538.