НУБіП УКРАЇНИ

Національний університет біоресурсів
і природокористування України

ЛЕКЦІЯ 2

Набуття та реалізація прав на землю: власність, оренда, суборенда, емфітевзис, земельний сервітут і переважні права

Тема 2 • модуль 1 • 2 академічні години • ПРН01/02/06/07/14

Факультет аграрного менеджменту • Київ, 2026



Результат: вибрати право під виробничу потребу

Розрізняти

Власність, оренду, суборенду, емфітевзис і сервітут.

Перевіряти

Форму, об’єкт, строк, плату, повноваження та реєстрацію.

Захищати

Інвестиційний горизонт, під’їзд і належність поліпшень.

90 хвилин: від моделі до договірної експертизи

20 хв

Моделі прав

25 хв

Форма, умови, строки

25 хв

Переважні права і припинення

20 хв

Дискусія та рішення

Навчальний план: 2 академічні години; самостійна робота — 18 годин.

Моделі доступу: різний обсяг повноважень

Модель	Основний зміст	Ключова залежність
Власність	Володіння, користування, розпорядження	Допустимість набувача і стійкість титулу
Оренда	Строкове платне володіння і користування	Договір, строк, реєстрація
Суборенда	Користування через основного орендаря	Основна оренда та її припинення
Емфітевзис	Чужа земля для сільськогосподарських потреб	Спеціальний зміст права і договір
Сервітут	Обмежене користування чужою землею	Мета, просторовий обсяг, найменше обтяження

Власність: більше контролю — не відсутність ризику

Набувач

Відповідність спеціальним правилам для аграрних земель.

Титул

Дійсні підстави права продавця і повноваження підписанта.

Чинні права

Оренда, сервітут та обмеження можуть зберігати значення після купівлі.

Чому агробізнес аналізує строки оренди



Вихідна лекція 2, слайд 12; архівна карта строків.

Правова визначеність

Необхідна для сівозміни, інфраструктури і багаторічних насаджень.

Календар

Укладення, реєстрація права, завершення та строки повідомлень — окремі поля.

Договір, передання і право: три різні події

Договір

Підстава та зобов’язання сторін

Реєстрація

Виникнення права за чинною процедурою

Користування

Реалізація прав у законних межах

Для сучасного договору дата закінчення обчислюється від дати укладення; історичні договори перевіряють окремо.

Письмова форма у редакції 2026 року

Підпис

Перевірте вимоги до власноручного підпису або КЕП.

Нотаріальна дія

Застосовується коли її вимагає закон, належна вимога власника або домовленість.

Реєстрація

Належна форма не замінює державну реєстрацію речового права.

До підписання: особа, воля, повноваження

Орендодавець

Хто має право і чи вправі передавати саме цю землю?

Представник

Обсяг, строк та чинність повноважень; оригінали документів.

Спільна власність

Потрібна згода визначається режимом майна, а не спорідненістю взагалі.

Три основні блоки істотних умов

Об’єкт

Кадастровий номер, місце розташування та розмір.

Час

Дата укладення та строк дії договору.

Плата

Розмір, індексація, розрахунок, строки, порядок, перегляд і відповідальність.

Знайдіть юридичну невизначеність

«Передається пай біля села; орендна плата — 8 % оцінки після збору врожаю».

1. Що не дозволяє ідентифікувати об’єкт нового договору?
2. Які елементи платежу невизначені?
3. Чому не слід заповнювати прогалини вигаданими реквізитами?

Строк оренди: спочатку кваліфікуємо мету

Випадок за загальними правилами	Межа
Товарне виробництво, фермерське або особисте селянське господарство	Мінімум 7 років
Визначені законом гідротехнічно меліоровані землі	Мінімум 10 років
Закладання/вирощування визначених багаторічних насаджень	Мінімум 25 років
Загальний максимальний строк оренди	50 років

Стаття 19 Закону «Про оренду землі». Спеціальні винятки та історичні режими — окрема перевірка.

Законний строк і інвестиційний горизонт

Юридичний тест

Чи дотримано мінімуму, максимуму і спеціальної норми?

Економічний тест

Чи вистачає контролю для окупності та завершення виробничого циклу?

Договірний тест

Чи визначено долю поліпшень, погодження робіт і повернення ділянки?

Приватна плата і податкова орендна плата

Приватна ділянка

Умови платежу визначаються договором у межах закону.

Державна / комунальна

Враховується спеціальний механізм Податкового кодексу.

Хибне узагальнення

«Не менше 3 % для будь-якої приватної оренди» — не універсальний тест.

Суборенда: перевіряємо весь ланцюг

Власник

Право і повноваження

›

Оренда

Умови, строк, реєстрація

›

Допуск

Договір або належна згода / спеціальна норма

›

Суборенда

Узгоджені умови та реєстрація

Строк суборенди не може перевищувати строку основної оренди.

Очікування не дорівнює праву

Основна оренда діє до 2030 року. Суборенду пропонують до 2036 року: «власник потім продовжить».

1. Який строк уже має правове забезпечення?
2. Які документи повинен бачити суборендар?
3. Яку частину інвестиційного плану не можна фінансувати як гарантовану?

Емфітевзис: окремий титул, не оренда під іншою назвою

Мета

Користування чужою землею для сільськогосподарських потреб.

Оформлення

Договір, встановлені вимоги до форми, державна реєстрація права.

Межі

Для нового договору враховується максимум 50 років; обіг права має спеціальні правила.

Сервітут: точна потреба і мінімальне обтяження

Мета

Прохід, проїзд або інша законна обмежена потреба.

Простір

Чітко визначена частина ділянки, маршрут та умови доступу.

Межа конструкції

Не підміняє виключного товарного користування всім полем.

Постійне користування: окрема логіка

Об’єкт і суб’єкт

Публічна земля; коло сучасних набувачів визначено законом.

Історичні права

Перевіряються походження та спеціальні перехідні норми.

Заборона підміни

Договір спільної діяльності не створює довільного права передати землю іншому.

Три механізми, які не можна змішувати

Юридична подія	Механізм	Базова норма
Продаж власності на аграрну ділянку	Переважне право купівлі	ЗК, ст. 130¹
Бажання орендувати на новий строк	Переважне укладення нового договору	Закон про оренду, ст. 33
Поновлення за відповідною умовою договору	Механізм поновлення за законом	ЗК, ст. 126¹

Переважне право купівлі: межі очікування

Черговість

Перша — за спеціальними умовами надрокористування; друга — орендар.

Умови

Ціна, строки і процедура; право не змушує власника продавати.

Предмет

Купівля ділянки не тотожна купівлі емфітевзису чи корпоративних прав.

Новий строк оренди: керуємо подіями

Контроль

Належне виконання договору

Повідомлення

Строк за законом і договором

Проєкт

Запропоновані нові умови

Оформлення

Узгодження та необхідні реєстраційні дії

Не переносіть цей алгоритм на поновлення за статтею 126[1] без перевірки його передумов.

Припинення: правильна назва має наслідки

Подія	Що встановити
Закінчення строку	Дата, поновлення, історичні правила
Розірвання	Домовленість / законна одностороння підстава / рішення суду
Недійсність	Дефект правочину, підстава, спосіб захисту і наслідки
Повернення	Стан землі, поліпшення, посіви, акти і докази

Урожай і поліпшення: не залишайте на кінець

Під час користування

Фіксуйте посіви, витрати, погоджені поліпшення та стан землі.

При припиненні

Не ототожнюйте закінчення оренди з автоматичним переходом чужого врожаю.

У спорі

З’ясуйте право на результат виробництва і належний спосіб захисту.

Війна не продовжує кожний договір безумовно

Історичний режим

Правила 2022 року мають власні часові передумови.

Судова практика

Справа № 563/376/22-ц стосується конкретного правового режиму.

Договір 2026 року

Потрібна перевірка застосовної норми, а не посилання лише на воєнний стан.

Самостійна робота 2: 18 годин

Порівняти

Чотири моделі користування; паї, дороги та консолідація.

Підготувати

Експертизу договору і календар юридичних подій.

Перевірити

Посилання на редакції норм; висновок не замінює відсутні факти.

Джерела та подальше читання

[ОР] Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV

Відкрити джерело ↗

[ЗК] Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III

Відкрити джерело ↗

[ЦК] Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV

Відкрити джерело ↗

[РЕЄ] Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV

Відкрити джерело ↗

Нормативні приписи перевірено для редакції курсу 10.09.2026. Перед заняттям перевірте наступні зміни.

Джерела та подальше читання · продовження

[4921] Закон України від 30.06.2026 № 4921-IX: зміни до законодавчих актів у сфері земельних відносин (зокрема письмова форма та КЕП)

Відкрити джерело ↗

[A04] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 4. АГРОКЕБЕТИ Лекція 4 (реєстр речових прав).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[A08] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 8. АГРОКЕБЕТИ лекція 8 (рейдерство).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[БАЇК] Баїк О. І., Бобко У. П., Долинська М. С. та ін. Земельне право: навчальний посібник / за ред. О. І. Баїк. Львів, 2020. 326 с.

Відкрити джерело ↗

Нормативні приписи перевірено для редакції курсу 10.09.2026. Перед заняттям перевірте наступні зміни.

Джерела та подальше читання · продовження

[ВСД] Верховний Суд. Алгоритми застосування доктрини заборони суперечливої поведінки: справи № 390/34/17 та № 145/2047/16-ц.

Відкрити джерело ↗

[ЛУЧКО] Лучко І. В. Методичні матеріали та завдання до семінарських занять з дисципліни «Земельне право». Київ: НУБіП України, 2025. 150 с.

Відкрити джерело ↗

Нормативні приписи перевірено для редакції курсу 10.09.2026. Перед заняттям перевірте наступні зміни.