НУБіП УКРАЇНИ

Національний університет біоресурсів
і природокористування України

ЛЕКЦІЯ 1

Система земельно-правових відносин в агробізнесі: земля як стратегічний актив, правовий режим земель сільськогосподарського призначення та управління земельним банком

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

Факультет аграрного менеджменту • Київ, 2026



Результат: не перелік гектарів, а модель прав

Встановити

Об’єкт, титул, правовласника, строк і допустиму діяльність.

Порівняти

Юридично забезпечену площу та фактичний контур обробітку.

Вирішити

Які прогалини блокують інвестицію і хто має їх усунути.

Маршрут лекції: від ресурсу до рішення

20 хв

Об’єкти і правовий режим

25 хв

Структура земельного банку

25 хв

Ризики та документування

20 хв

Дискусія і підсумок

90 хвилин навчальної роботи; розподіл є методичною пропозицією.

Земля має чотири виміри



Природний і просторовий

Ґрунт, рельєф, вода, розташування та доступ.

Правовий і економічний

Обсяг прав, строк контролю, допустиме використання і грошовий потік.

Матеріал вихідної лекції 2, слайд 3. Економічна роль землі; не прогноз доходності.

Ресурс не дорівнює гарантованому активу

Врожайність

Залежить від властивостей землі та виробничих рішень.

Доступність

Потребує належного титулу, під’їзду та безпечного користування.

Інвестиційна цінність

Залежить також від строків, обмежень і ризику втрати контролю.

Чотири різні об’єкти аналізу

Поняття	Що перевіряємо	Не плутаємо з
Ділянка	Межі, площа, кадастровий номер, права	Виробничим полем
Земельна частка (пай)	Право та процедуру виділення	Сформованою ділянкою
Поле	Контур виробничих робіт	Єдиним правовим титулом
Масив	Законні ознаки і межі сукупності ділянок	Довільним набором полів

Як читати систему земельного законодавства

Загальні засади

Конституція; Земельний і Цивільний кодекси.

Спеціальні правила

Оренда, кадастр, реєстрація, землеустрій, охорона і оцінка.

Процедура та час

Підзаконний акт; редакція норми на дату юридичного факту.

Юридична перевірка має часову координату

Подія

Коли право виникло?

Норма

Яка редакція діяла?

Перехід

Чи є спеціальне правило?

Стан

Що чинне сьогодні?

Історичний титул не оцінюють лише за вимогами до нового договору 2026 року.

Категорія ≠ призначення ≠ угіддя

Категорія

Основне цільове призначення за статтею 19 ЗК.

Вид призначення

Юридично визначена мета для конкретної ділянки.

Угіддя

Рілля, пасовище, багаторічні насадження та інші види.

Не всі аграрні землі — рілля

Сільськогосподарські угіддя

Рілля; насадження; сіножаті; пасовища; перелоги.

Несільськогосподарські угіддя

Визначені законом дороги, захисні насадження, господарські двори та інші об’єкти.

Наслідок для менеджера

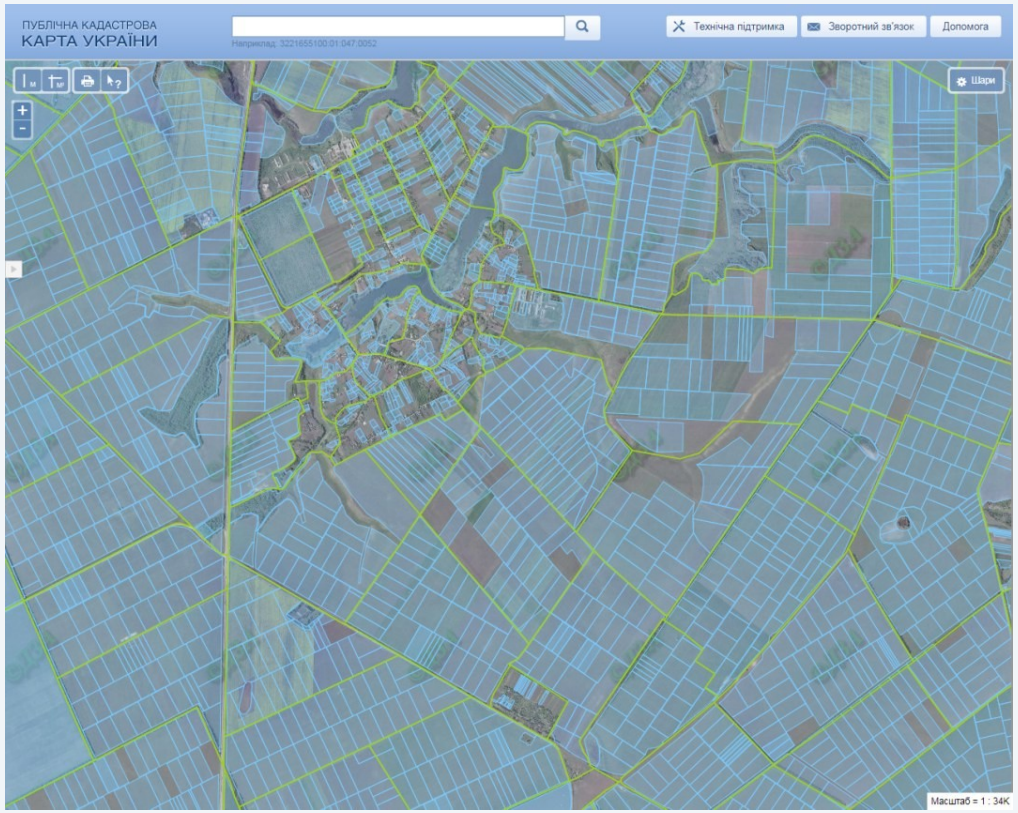
Перевіряйте режим кожної частини, а не лише загальну площу договору.

Рішення за 60 секунд

У кадастрі зазначено «пасовище», а агроном планує розорати всю ділянку.

1. Чи достатньо згоди орендодавця?
2. Які відомості про призначення, охорону і обмеження відсутні?
3. Який документ повинен передувати рішенню менеджера?

Парцеляція: один виробничий контур — багато прав



Що бачимо

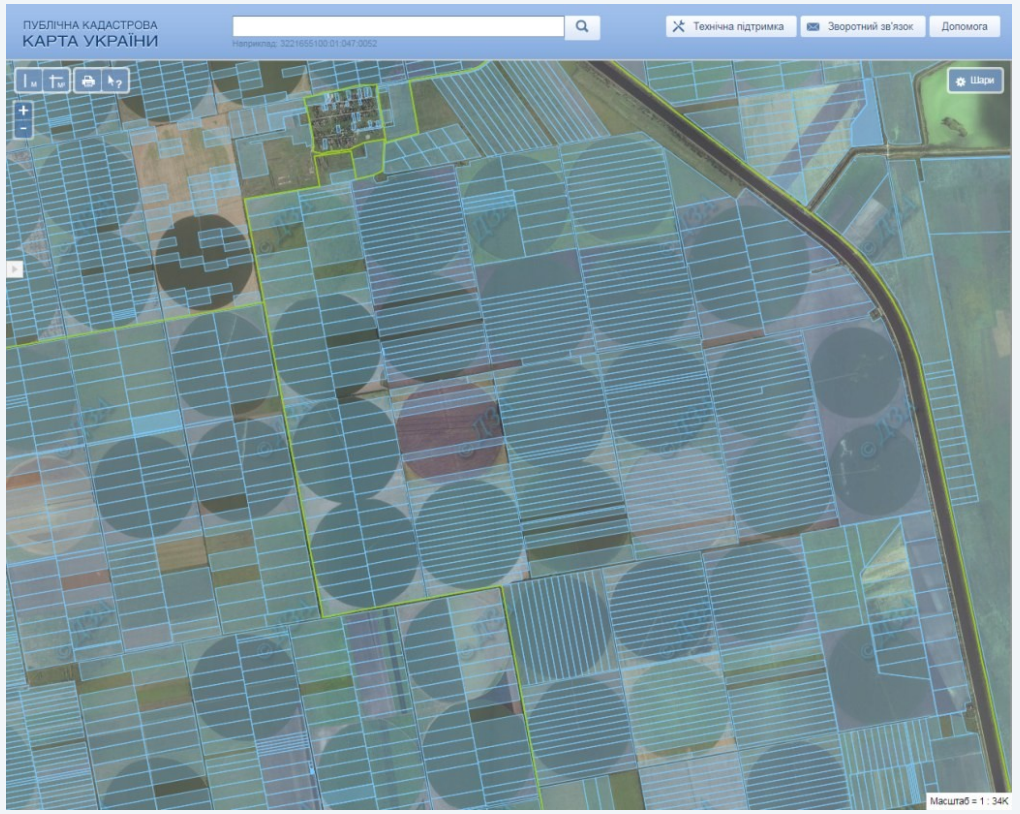
Численні вузькі кадастрові ділянки в межах сільськогосподарських полів.

Що не випливає з карти

Хто сьогодні має право, коли воно закінчується і чи дозволений обробіток.

Вихідна лекція 1, слайд 6. Архівний приклад просторової фрагментації.

Зрошення потребує узгодженості титулів



Технологічна система

Межі поливного обладнання можуть перетинати багато приватних ділянок.

Управлінське завдання

Узгодити строки, доступ, права на інфраструктуру та обов’язки її утримання.

Вихідна лекція 1, слайд 7. Ілюстрація приватизації меліорованих земель.

Фрагментація існує також у часі



Юридичний календар

Різні дати завершення оренди змінюють доступність цілісного поля.

Пріоритет контролю

Внутрішні ділянки і під’їзди можуть бути критичними незалежно від площі.

Вихідна лекція 2, слайд 12. Архівна візуалізація строків; не поточний стан прав.

Пай, спадщина і «невідомий власник»

Пай

Потрібно встановити реалізацію права та виділення ділянки.

Спадщина

Смерть власника не означає припинення всіх прав або відсутності спадкоємців.

Комунальна власність

Не виникає лише через те, що підприємство не знає власника.

Польова дорога та лісосмуга — не «вільні гектари»

Об’єкт

Походження, межі та включення до відповідного масиву.

Повноваження

Власник або орган, який законно розпоряджається землею.

Режим

Доступ інших осіб, охорона насаджень і спеціальні умови договору.

Консолідація: законний інструмент, а не силове укрупнення

Переговори

Узгоджувати користування, строки та доступ.

Юридична конструкція

Обмін, суборенда, сервітут — лише за застосовних передумов.

Гарантії

Не погіршувати права інших осіб поза межами закону.

Охорона земель — частина моделі бізнесу



Природна втрата

Ерозія, ущільнення, деградація і порушення водного режиму.

Правова відповідальність

Дотримання обов’язків власника і користувача; допустимі заходи відновлення.

Вихідна лекція 1, слайд 14. Фотоілюстрація ерозії; старі недатовані числові оцінки не відтворюються.

Правовий паспорт: мінімальний набір блоків

Об’єкт

Номер, площа, геометрія

Право

Особа, підстава, строк

Режим

Призначення та обмеження

Контроль

Джерело, дата, прогалина

Паспорт — внутрішній інструмент, а не офіційний витяг або гарантія титулу.

Рівні визначеності у паспорті

Статус	Як записати	Що робити
Підтверджено	Документ, дата, реквізит, зміст	Зберегти доказ і дату перевірки
Не надано	Потрібного документа немає	Запросити, не домислювати
Суперечність	Два джерела дають різні дані	Встановити причину і компетентного фахівця
Умова до рішення	Дія без якої угода/інвестиція неприйнятна	Призначити відповідального і строк

Навчальний баланс: обробіток і документи

22 / 32 = 68,75 %

32 га поле; у журналі згадано договори лише на 22 га.

8 га

Договору в наданому пакеті немає.

2 га

Позначені дорогою; статус потрібно встановити.

Як ранжувати ризики без хибної точності

Імовірність

Чи є підтверджені ознаки проблеми, чи лише невизначеність?

Наслідок

Площа, врожай, доступ, строк інвестиції, витрати на захист.

Терміновість

Коли ризик матеріалізується і скільки часу потрібно на реакцію?

Хто відповідає за якість земельного банку

Функція	Ключове завдання
Менеджер	Поставити завдання, затвердити рішення і забезпечити контроль
Юрист	Титул, процедура, договір, захист права
Інженер-землевпорядник	Геометрія, документація, земельно-технічні питання
Агроном і бухгалтер	Фактичне використання, виробничі дані та платежі

Контрольні показники без самообману

Повнота

Частка ділянок з перевіреним паспортом і джерелами.

Стійкість

Права, що завершуються; неврегульовані під’їзди; невиконані умови.

Охорона

Виконання режимів та документування відновлення земель.

Підсумкова дискусія

Підприємство повідомляє: «Наш земельний банк — 5000 га, бо стільки обробили торік».

1. Які три перевірки потрібні, щоб оцінити це твердження?
2. Що важливіше: більше гектарів чи довший гарантований горизонт користування?
3. Яке рішення не можна приймати лише за картою поля?

Самостійна робота 1: 14 годин

Дослідити

Законодавство, категорії, призначення та обов’язки охорони.

Підготувати

Правову карту модельного земельного банку і перелік прогалин.

Подати

Разом із СР2 — у межах спільних 20 балів модуля 1; критерії в інструкції.

Джерела та подальше читання

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

Відкрити джерело ↗

[КАД] Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI

Відкрити джерело ↗

[ЗУ] Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV

Відкрити джерело ↗

[ОХ] Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[A01] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 1. Агрокебети Лекція 1 (земельний фонд України).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[A02] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 2. АГРОКЕБЕТИ Лекція 2 (земельна ділянка).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 ↗

[FAO25] FAO. Land Tenure Journal: Special Issue on Land Consolidation. 2025.

Відкрити джерело ↗

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