НУБіП УКРАЇНИ

Національний університет біоресурсів
і природокористування України

ЛЕКЦІЯ 3

Юридичний due diligence земельного банку: Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав, обмеження у використанні земель, обтяження прав і антирейдерський комплаєнс

Тема 3 • модуль 2 • 2 академічні години • ПРН01/02/06/07/08/14

Факультет аграрного менеджменту • Київ, 2026



Результат: від даних до доказового висновку

Зібрати

Об’єкт, титул, історію, контрагента, обмеження й обтяження.

Зіставити

Реєстрові документи, геометрію і фактичне використання.

Сформулювати

Що підтверджено; які прогалини залишилися; умови до угоди.

Маршрут комплексної перевірки

15 хв

Межі завдання і джерела

25 хв

Титул та контрагент

30 хв

Обмеження і геометрія

20 хв

Висновок та обговорення

2 академічні години; ПРН08 — робота з інформаційними та геопросторовими системами.

Due diligence не є абсолютною гарантією

Предмет

Купівля, оренда, кредитування чи внутрішній аудит мають різні питання.

Межі

Дата, пакет документів, обсяг доступу й перевірені твердження.

Результат

Рішення з умовами та застереженнями, а не фраза «усе чисто».

Архітектура доказу

Джерело

Де отримано?

Факт

Що саме підтверджує?

Норма

Яке значення має?

Рішення

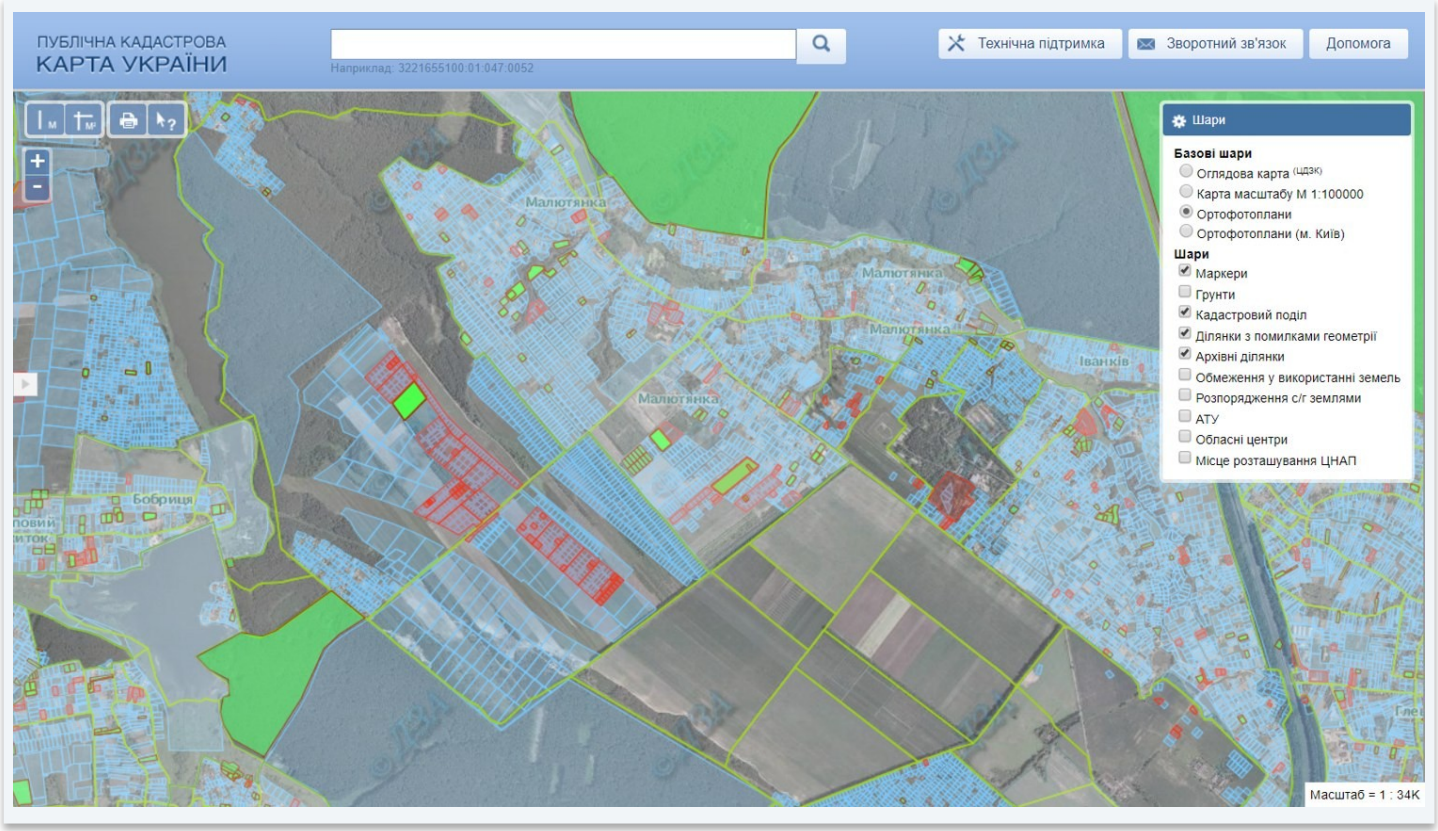
Що можна робити далі?

Кожний істотний висновок повинен мати відтворюваний шлях до джерела.

ДЗК та ДРРП відповідають на різні питання

Система	Основний фокус	Не доводить сама по собі
ДЗК	Ділянка: номер, межі, площа, призначення, характеристики	Безспірність усієї історії прав
ДРРП	Зареєстровані права та їх обтяження	Фактичну точність обробітку і відсутність усіх режимів
Первинні документи	Підстава набуття чи зміни права	Актуальність без перевірки наступних подій

Багато реєстрів — одне управлінське рішення



Вихідна лекція 3, слайд 5. Архівний інтерфейс; склад доступу в 2026 році перевіряється окремо.

Вихідний матеріал

Кадастрові дані — базовий, але не єдиний шар перевірки.

Доповнення

Документація із землеустрою, містобудування, вода, ліси, спадщина, судові рішення.

Доступність сервісу ≠ юридична відсутність відомостей

Немає доступу

Це обмеження перевірки, а не доказ відсутності права.

Немає результату

Можлива неповнота пошуку, історичний запис або інший ідентифікатор.

Потрібен документ

Витяг, архівна інформація чи законний запит за відповідною процедурою.

Ланцюг титулу

Походження

Первинне набуття і компетенція

Переходи

Угоди, спадщина, правонаступництво

Об’єкт

Поділ, об’єднання, зміни даних

Стан

Припинення, спори, обтяження

Новий запис у реєстрі не усуває автоматично підробку або дефект первинного набуття.

Права до 01.01.2013: окрема перевірка

Умова 1

Право було зареєстроване відповідно до тодішнього законодавства.

Або умова 2

Законодавство на момент виникнення не вимагало обов’язкової реєстрації.

Далі

Справжність документів, спадкування, наступні зміни та припинення.

Контрагент: перевірка ширша за назву компанії

ЄДР

Склад відомостей про юридичну особу, підписанта і повноваження.

Структура власності

Спеціальні вимоги до покупця аграрної землі та бенефіціарів.

Інші ризики

Санкції, неплатоспроможність, представництво і конфлікт інтересів.

Три правові шари на одній ділянці

Шар	Приклад	Що перевірити
Речове право користування	Оренда або сервітут	Підстава, суб’єкт, строк, обсяг
Обмеження використання	Прибережна чи охоронна зона	Норма, об’єкт, межі, режим
Обтяження права	Арешт, іпотека, заборона відчуження	Підстава, дія, повноваження і наслідки для угоди

Відсутня зона на карті — не завжди відсутнє обмеження

Безпосередня норма

Закон може встановлювати режим незалежно від відображення шару.

Індивідуальний акт

Для інших випадків важливі акт, документація і належне внесення відомостей.

Правовий висновок

Спочатку визначити механізм виникнення саме цього обмеження.

Охоронна зона: знати об’єкт і спосіб відліку



Вихідна лекція 6, слайд 18. Фото об’єкта; таблиці старих норм не копіюються без перевірки.

Не універсальний буфер

Розмір залежить від типу, параметрів об’єкта і спеціального акта.

Чинна основа

Для електричних мереж — Правила, затверджені постановою № 1455, а не старою № 209.

Вода: нормативний орієнтир і конкретна геометрія

За загальним правилом уздовж відповідних об’єктів	Ширина ПЗС
Малі річки, струмки, потічки; ставки менше 3 га	25 м
Середні річки; водосховища на них; ставки понад 3 га	50 м
Великі річки; водосховища на них; озера	100 м
Крутизна схилів понад 3°	Подвоєння мінімальної ширини

ЗК, ст. 60; ВК, ст. 88. Перевіряють місце, вид об’єкта, уріз у меженний період та спеціальні правила.

Геометрична вправа: смуга уздовж річки

400 × 25 = 10 000 м²

Прямокутник 400 × 250 м = 10 га; мала річка вздовж сторони 400 м; усі передумови задано.

1,00 га

Площа умовної смуги; 10 % від 10 га.

Не юридична межа

Обчислення не замінює встановленої процедури і фактичних геоданих.

Природоохоронні та культурні режими

Природно-заповідний фонд

Перевіряють статус, рішення, положення, межі й вид об’єкта.

Культурна спадщина

Пам’ятка, її територія, зони охорони та спеціальні приписи.

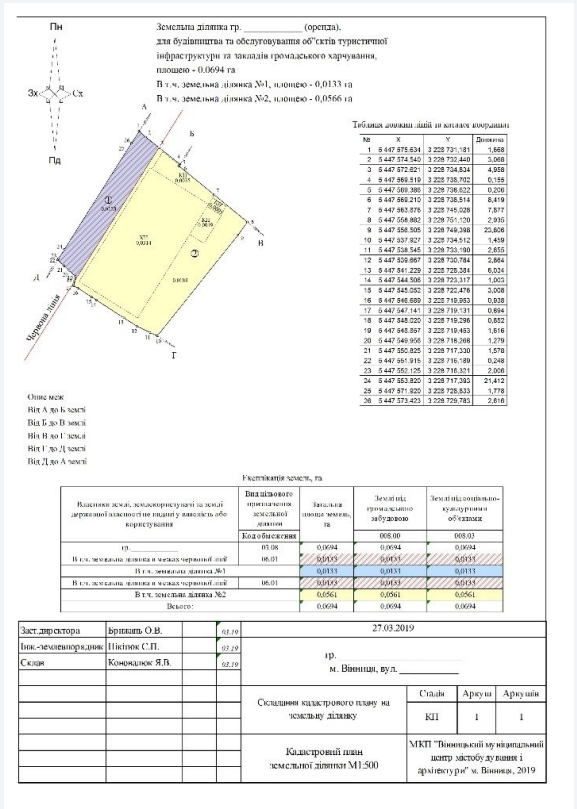
Без підміни

Належність до зони не слід механічно ототожнювати зі зміною категорії ділянки.

Санітарні режими: різна мета

Вид	Що захищає / відокремлює	Типове питання
Зона санітарної охорони	Джерело водопостачання та визначені об’єкти	Яка діяльність загрожує захищеному об’єкту?
Санітарно-захисна зона	Чутливу забудову від джерела впливу	Який об’єкт створює вплив і які вимоги діють?
Особливий режим	Визначені військові та інші об’єкти	Які обмеження доступу і використання застосовні?

Геометрія: чому карту недостатньо «накласти»


Земельна ділянка гр. _____ (оренда).
для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування,
площею - 0,0694 га
В т.ч. земельна ділянка №1, площею - 0,0133 га
В т.ч. земельна ділянка №2, площею - 0,0566 га

Пн
Пд
Зх
Сх
Червона лінія
Вихід

Опис меж
Від А до Б землі
Від Б до В землі
Від В до Г землі
Від Г до Д землі
Від Д до А землі

Експлікація земель, га

Власники земель, землекористувачі та землі державної власності не надану у власність або користування	Вид цільового призначення земельної ділянки	Загальна площа земель, га	Землі під громадською забудовою	Землі під соціально-культурними об'єктами
	Код обмеження		008.00	008.03
гр. _____	05.08	0,0694	0,0694	0,0694
В т.ч. земельна ділянка в межах червоної лінії	06.01	0,0033	0,0033	0,0033
В т.ч. земельна ділянка №1		0,0133	0,0133	0,0133
В т.ч. земельна ділянка в межах червоної лінії	06.01	0,0033	0,0033	0,0033
В т.ч. земельна ділянка №2		0,0561	0,0561	0,0561
Всього:		0,0694	0,0694	0,0694

Заст. директора	Бриняль О.В.		02.19	27.03.2019
Інж.-землевпорядник	Пікінюк С.П.		02.19	гр. _____
Склав	Конрядюк Я.В.		02.19	м. Вінниця, вул. _____

Складання кадастрового плану на земельну ділянку	Стадія	Аркуш	Аркушів
	КП	1	1
Кадастровий план земельної ділянки М1:500	МКП "Вінницький муніципальний центр містобудування і архітектури" м. Вінниця, 2019		

Таблиця довжин ліній та кутових поворотів

№	X	Y	Довжина
1	5 447 575.634	3 228 731.181	1,668
2	5 447 574.543	3 228 732.449	3,068
3	5 447 572.821	3 228 734.834	4,958
4	5 447 569.519	3 228 738.702	0,155
5	5 447 569.380	3 228 738.622	0,206
6	5 447 569.210	3 228 738.514	8,419
7	5 447 563.876	3 228 745.028	7,877
8	5 447 558.882	3 228 751.120	2,935
9	5 447 556.505	3 228 748.398	22,826
10	5 447 537.927	3 228 734.512	1,459
11	5 447 536.545	3 228 733.190	2,655
12	5 447 535.667	3 228 730.784	2,864
13	5 447 541.228	3 228 728.384	6,024
14	5 447 544.508	3 228 723.317	1,005
15	5 447 545.050	3 228 722.476	3,008
16	5 447 546.680	3 228 719.953	0,838
17	5 447 547.141	3 228 719.131	0,894
18	5 447 548.020	3 228 719.296	0,852
19	5 447 548.897	3 228 719.453	1,816
20	5 447 549.956	3 228 718.398	1,279
21	5 447 550.825	3 228 717.330	1,578
22	5 447 551.915	3 228 716.189	0,248
23	5 447 552.125	3 228 716.321	2,006
24	5 447 553.820	3 228 717.395	21,412
25	5 447 571.920	3 228 728.833	1,778
26	5 447 573.423	3 228 729.785	2,616

Порівнянність

Система координат, метод вимірювання, дата і точність.

Три контури

Кадастрова межа, землевпорядний документ і фактичний обробіток можуть різнитися.

Вихідна лекція 2, слайд 7. Навчальна ілюстрація плану; не експертний висновок про його якість.

Що доводить різниця 0,18 га?

У ДЗК — 10,0000 га, на недатованій вебкарті — контур 10,18 га.

1. Чи можна одразу стверджувати про самовільне зайняття?
2. Яких метаданих і первинних матеріалів бракує?
3. Хто має виконати земельно-технічне дослідження?

Дистанційне зондування: сигнал, а не титул

Можливості

Виявляти зміни покриву, обробітку, рослинності чи пошкодження.

Межі

Не визначає волевиявлення власника, чинність договору чи допустимість угоди.

Доказування

Потрібні дата, джерело, методика, похибка та зіставлення з документами.

CORINE: масштаб має значення

25 га / 5 га

Мінімальна одиниця картографування: стан покриву / зміни покриву.

100 м

Орієнтир мінімальної ширини лінійних об’єктів у наборі.

Не кадастрова точність

Не доводить межу вузької ділянки або спірні 0,18 га.

Кадастрова помилка: спочатку визначити її джерело

Відомості

Зіставити з документом-підставою

Документ

За потреби виправити первинну документацію

Процедура

Застосувати належний механізм статті 37

Спір

За наявності конфлікту прав — окремий захист

«Посунути полігон» без документальної підстави не є належним виправленням.

Комплаєнс: мінімальний контур контролю

Документи і підписи

Оригінали, КЕП, довіреності; обмежений і контрольований доступ.

Реєстраційні зміни

Відстеження значущих подій за законно доступними каналами.

Реагування

Фіксація інциденту, юридична оцінка, відповідальні та строки.

Форма висновку due diligence

Блок	Приклад формулювання
Встановлений факт	Право оренди зазначено у наданій інформації до 2030 року
Обмеження перевірки	Історія записів і повний склад обтяжень не надані
Ризик	Власне користування покупця може бути обмежене чинною орендою
Умова до угоди	Отримати повний пакет, перевірити підстави і наслідки продажу

Самостійна робота 3: 16 годин

Зібрати

Навчальний журнал офіційних джерел і метаданих.

Підготувати

Звіт due diligence з матрицею суперечностей і умовами до рішення.

Оцінювання

У складі СР3–5: спільні 20 балів модуля 2, не по 20 за кожну СР.

Джерела та подальше читання

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

Відкрити джерело ↗

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

Відкрити джерело ↗

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

Відкрити джерело ↗

[ВК] Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[1455] Постанова КМУ від 27.12.2022 № 1455: Правила охорони електричних мереж

Відкрити джерело ↗

[A03] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 3. АГРОКЕБЕТИ Лекція 3 (кадастрові системи).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[A06] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 6. АГРОКЕБЕТИ Лекція 6 (обмеження у землекористуванні).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

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

Джерела та подальше читання · продовження

[НІГД] Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX

Відкрити джерело ↗

[CLC] European Environment Agency. CORINE Land Cover: data details, UID 612.

Відкрити джерело ↗

[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 ↗

[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.