НУБіП УКРАЇНИ

Національний університет біоресурсів
і природокористування України

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ 4

Моделювання набуття права на землю / участі в електронному земельному аукціоні та перевірка дотримання переважного права

Тема 4 • модуль 2 • 2 академічні години • 20 балів модуля

Факультет аграрного менеджменту • Київ, 2026



Що має бути готове наприкінці заняття

Допуск

Суб’єкт, структура власності, гранична площа і джерела коштів.

Процедура

Позааукціонний продаж і аукціон мають різні алгоритми.

Економіка

Ціна власності, річна орендна плата, НГО і МПЗ не взаємозамінні.

Дві академічні години: спільний розбір і захист

10 хв

Вхідна перевірка

20 хв

Метод і демонстрація

35 хв

Робота з кейсами

25 хв

Захист, обговорення, зворотний зв’язок

Практична робота оцінюється до 20 балів відповідного модуля.

Правила роботи з навчальною моделлю

Умовні дані

Назви, ідентифікатори, документи та суми створені для навчання.

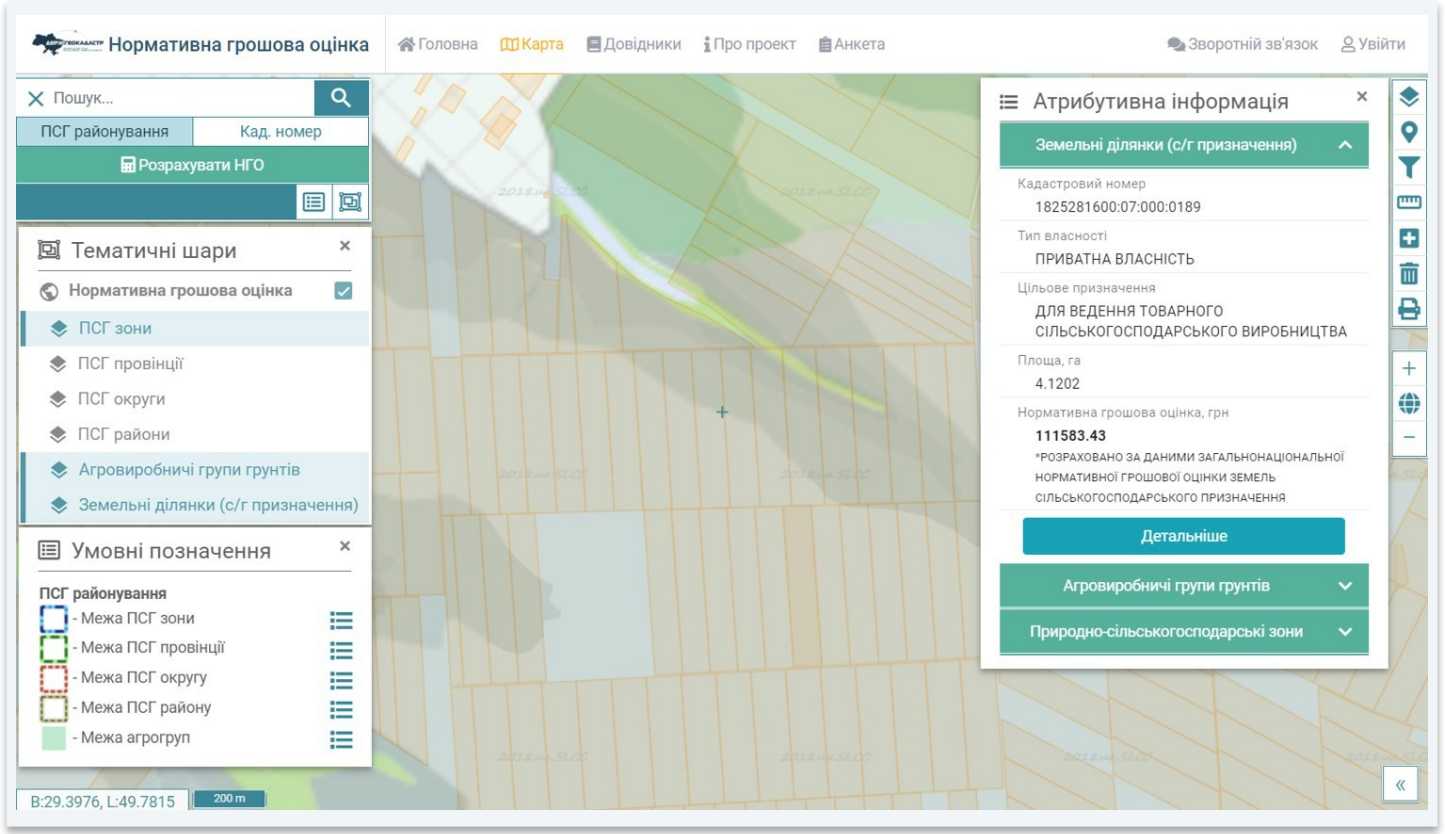
Без домислів

Відсутній факт позначати як невстановлений; сформулювати запит.

Безпечне середовище

Не подавати реальні заявки, не платити внески, не шукати персональні дані.

Місток до наданих авторських матеріалів



Архівна навчальна ілюстрація з наданої презентації; не поточні дані реєстру.

Спостереження

Опишіть, який управлінський або правовий ризик пояснює ілюстрація.

Перевірка

Назвіть документ або дані, які потрібні для юридичного висновку.

Три незалежні тести угоди

Тест	Перевірка
Правомірність	Покупець, площа, походження права, обмеження
Процедура	Переважне право або належний аукціон
Економіка	Ціна/орендна плата, повний бюджет, податки

Звичайний продаж: три різні часові елементи

2 місяці

Загальний строк підготовки через реєстрацію наміру.

Повідомлення

Законний строк і спосіб нотаріального повідомлення.

1 місяць

Відповідь після належного повідомлення; винятки читають окремо.

Платіжна дисципліна моделі

НГО

Визначити застосовний показник

Індекс

Перевірити вже враховане

Платіж

Належна база, ставка, період

Бюджет

Не змішувати разові і річні суми

Фактичний податковий розрахунок залежить від конкретного платника та режиму.

Навчальне досьє: вихідні дані

П4-Д1 · Умовна пропозиція продажу

Приватна ділянка 10 га, виділена власнику паю; НГО 1 080 000 грн, уже індексована для 2026 року; ціна 1 200 000 грн. Є належно зареєстрований орендар; кваліфікованого суб’єкта першої черги немає.

П4-Д2 · Умовний покупець

Громадянин України має 300 га у власності та частку 40 % у товаристві, якому належать 1000 га сільськогосподарських земель. Інших участей немає; після цієї покупки товариство свій склад і площу не змінює.

Навчальне досьє: вихідні дані

П4-Д3 · Події звичайного продажу

Намір зареєстровано 10.09.2026. Нотаріус повідомляє орендаря за встановленою процедурою. Після повідомлення продавець знижує ціну до 1 100 000 грн. Відмови від переважного права не отримано.

П4-Д4 · Аукціонна альтернатива

Інша ділянка 10 га: предмет торгів — оренда. Очікувана річна виручка 650 000 грн; виробничі витрати без оренди 400 000 грн; цільовий залишок 120 000 грн. Одноразові додаткові витрати і податки в цю спрощену модель не включені. Конкуруючі річні пропозиції: 110 000, 126 000, 138 000 грн.

Навчальне досьє: вихідні дані

П4-Д5 · Модель МПЗ

Для окремого платника без пільг: 10 га, індивідуальна НГО 1 080 000 грн, повний рік; коефіцієнт 0,057 за застосовним спеціальним режимом; рілля 100 %. Зараховувані за законом платежі — 50 000 грн. Всі підстави і склад зарахування задано як перевірені.

Що здає студент

Компонент	Критерій готовності
Аналіз	Факти відокремлені від припущень
Обґрунтування	Є належні норми і джерела
Рішення	Умови, послідовність дій, відповідальний
Оформлення	Зрозумілий висновок і відтворюваний розрахунок

Оцінювання: 20 балів відповідного модуля

Критерій	Максимум
Допуск покупця та обмеження	4
Алгоритм переважного права	6
Предмет торгів і бюджет	5
Оцінка, платежі та аргументація	5

Рубрика деталізує програмні 20 балів; не змінює сумарної ваги практичної роботи.

Під час захисту поясніть

Доказ

Який факт підтверджує ваш висновок і чого пакет не доводить?

Норма

Чому обрана саме ця стаття і редакція?

Альтернатива

Які додаткові відомості можуть змінити рішення?

Джерела та подальше читання

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

Відкрити джерело ↗

[ПК] Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI

Відкрити джерело ↗

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

Відкрити джерело ↗

[ОЦ] Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[1013] Постанова КМУ від 22.09.2021 № 1013: підготовка та проведення земельних торгів

Відкрити джерело ↗

[1147] Постанова КМУ від 03.11.2021 № 1147: Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Відкрити джерело ↗

[ІНД] Держгеокадастр. Повідомлення про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2025 рік.

Відкрити джерело ↗

[МПЗ] ДПС. Інформування про МПЗ щодо земельної ділянки. 2026.

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[ТОРГ] Prozorro.Продажі. Оренда та продаж землі.

Відкрити джерело ↗

[А07] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 7. АГРОКЕБЕТИ Лекція 7 (оцінка земель).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[А09] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 9. АГРОКЕБЕТИ лекція 9 (ринок земель).pptx

Наданий авторський матеріал • файл у вихідному комплекті

[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.

Модельний кейс · Після повідомлення ціна знизилася

Орендар повідомлений про 1 200 000 грн; продаж планують за 1 100 000 грн. Згоди чи належної відмови немає.

1. Чи можна скористатися старим повідомленням? Який ризик виникає для третього покупця?
2. Обговоріть рішення з викладачем; відокремте встановлені факти, умови та альтернативи.

Модельний кейс · Перемога, яка руйнує бюджет

Ліміт річної оренди за бізнес-моделлю — невідомий; виручка 650 тис., витрати 400 тис., цільовий залишок 120 тис. грн. Ставка конкурента 138 тис. грн.

1. Розрахуйте ліміт. Чи раціонально перевищити його лише заради перемоги?

2. Обговоріть рішення з викладачем; відокремте встановлені факти, умови та альтернативи.

Модельний кейс · НГО, індекс і МПЗ

НГО вже становить 1 080 000 грн на 2026 рік. Площа 10 га; повний рік; коефіцієнт 0,057; зараховувані платежі 50 000 грн.

1. Чи потрібне повторне множення на 1,08? Як обчислюється модельна додатна різниця МПЗ?
2. Обговоріть рішення з викладачем; відокремте встановлені факти, умови та альтернативи.