НУБіП УКРАЇНИ

Національний університет біоресурсів
і природокористування України

ТЕМА 5 • САМОСТІЙНЕ ОПРАЦЮВАННЯ

Земельні спори, антирейдерський захист і воєнні/післявоєнні ризики

Тема 5 • модуль 2 • 0 лекційних + 2 практичні + 8 самостійних годин

Факультет аграрного менеджменту • Київ, 2026



Місце теми у програмі

0 лекційних годин

Ця презентація не створює додаткової лекції.

8 годин самостійно

Правова позиція, судова практика та документування ризиків.

2 години практично

Моделювання спору, захисту і післявоєнного рішення.

Від конфлікту до правової позиції

Факт

Що відбулося?

Право

Яке право порушено?

Доказ

Чим підтверджується?

Захист

Яке рішення потрібно?

Назва «рейдерство» не замінює кваліфікації конкретних дій і вимог.

Не кожний конфлікт означає незаконне захоплення

Конкуренція

Законне придбання чи переговори не тотожні підробці документів.

Спір про право

Потребує встановлення юридичних фактів і належної процедури.

Ознаки правопорушення

Оцінюються за конкретним складом, без передчасного звинувачення.

Що саме потрібно відновити?

Порушення	Можливий напрям захисту
Позбавлення володіння	Перевірка передумов витребування майна
Перешкоди у здійсненні права	Вимога усунення перешкод за належної конструкції
Конкуруюче зареєстроване право	Вимога щодо права і відповідних реєстраційних наслідків
Порушення переважного права	Спеціальний механізм переведення прав покупця
Майнові втрати	Відшкодування за доведених передумов

Реєстр: захищаємо право, а не лише прибираємо рядок

Підстава запису

Договір, рішення, спадщина чи інший документ.

Конкуруючий носій

Особа, яка претендує на спірне право.

Результат рішення

Повинен відповідати статті 26 закону про реєстрацію і характеру спору.

Юрисдикція: логіка, а не назва відповідача

Ситуація	Орієнтир для аналізу
Приватний спір фізичних осіб щодо ділянки	Цивільне судочинство за його правилами
Спір юридичних осіб у господарських відносинах	Господарське судочинство за його правилами
Владне рішення без спору про чуже приватне право	Адміністративне судочинство за його правилами

Остаточно перевіряють предмет, суб’єктів, спеціальні винятки та судову практику.

Стаття 158 ЗК: не відтворюємо стару схему

Суди

Вирішують віднесені до їх компетенції земельні спори.

Місцеве самоврядування

Має визначену законом компетенцію в межах території громади.

Кадастрові органи

Стару тезу про універсальне вирішення ними спорів поза поселеннями не застосовують.

Адміністративне оскарження реєстрації

Компетенція

Мін’юст або його територіальний орган — залежно від предмета скарги.

Допустимість

Спеціальні вимоги, підстави розгляду та співвідношення із судовим захистом.

Ефект

Скарга не замінює автоматично вирішення приватноправового спору.

Строки: відлік від знання і предмет скарги

Загальне правило

За статтею 37 — 2 місяці від дня, коли особа дізналася або могла дізнатися.

Рішення територіального органу

Для оскарження до Мін’юсту діє спеціальний місячний строк.

Окрема перевірка

Дата одержання, спосіб підтвердження, вид рішення та актуальна редакція.

Реагування на підозрілу реєстраційну подію

Зберегти

Відомості, оригінали, дату виявлення

Перевірити

Підстави запису і фактичну загрозу

Захистити

Компетентна скарга / позов / забезпечення

Контролювати

Виконання рішень і наступні зміни

Уникати фізичного протистояння; ознаки злочину передавати компетентним органам.

Забезпечення позову: терміновість має бути доведена

Ризик

Чому без заходу виконання рішення або захист буде ускладнено?

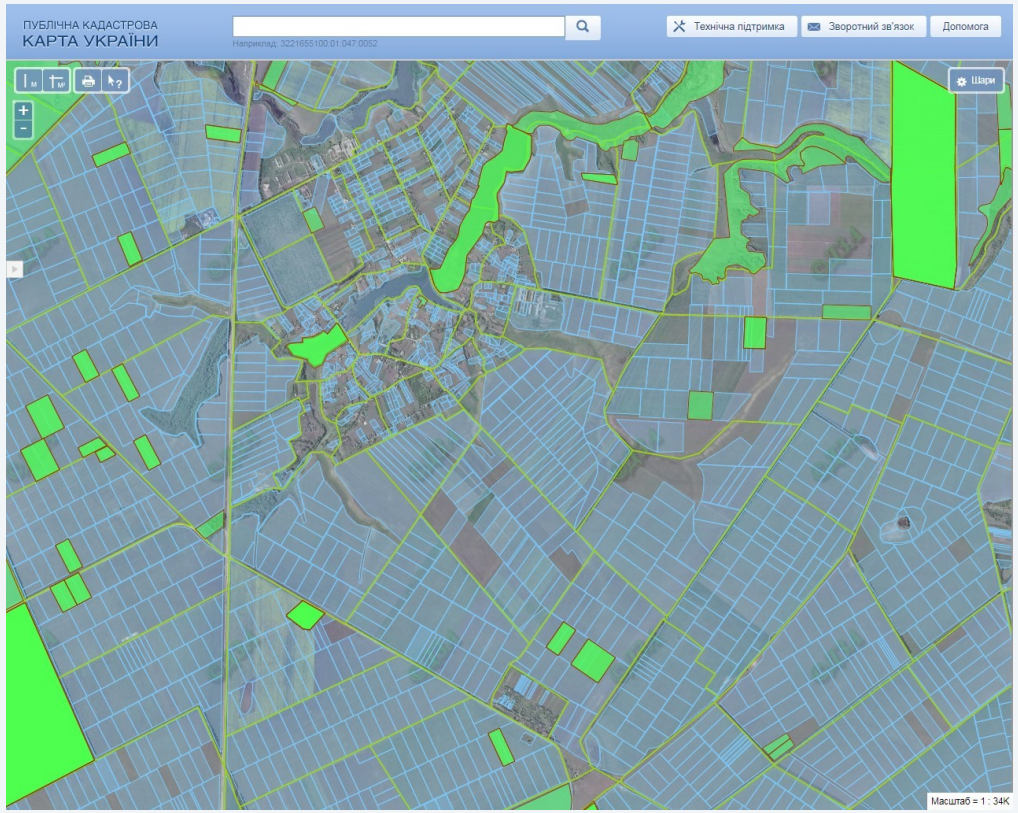
Співмірність

Чи відповідає захід заявленій вимозі та інтересам сторін?

Доказ

Документи про загрозу, врожай, відчуження чи інші конкретні обставини.

Межовий спір: зібрати дані до висновку



Карта — лише сигнал

Накладення чи прогалина можуть бути помилкою геометрії або іншим юридичним фактом.

Потрібні підстави

Документи, зіставні вимірювання, історія формування і права суміжних осіб.

Вихідна лекція 1, слайд 9. Архівна ілюстрація кадастрових проблем; не доказ правопорушення.

Доказовий пакет: чотири групи

Право

Договори, документи походження, історія і реєстраційні дані.

Виконання

Платежі, посіви, поліпшення, листування та повідомлення.

Подія і наслідок

Час, фото з безпечних джерел, акти, висновки фахівців та розрахунки.

Медіація: предмет домовленості має бути законним

Можна обговорювати

Доступ, порядок користування, строки робіт і врегулювання взаємних вимог.

Не можна підміняти

Обов’язкову реєстрацію, права третіх осіб або владну компетенцію.

Роль медіатора

Допомога добровільному врегулюванню, не рішення замість суду.

Війна: чотири питання замість одного виправдання

Право користування

Чи діє договір і який часовий режим застосовний?

Платежі та відповідальність

Чи є конкретні підстави звільнення від плати або відповідальності?

Податки і збитки

Окремі передумови пільги та окреме доказування втрат.

Не ототожнювати наслідки воєнної події

Питання	Що має значення
Форс-мажор	Вплив на конкретне зобов’язання і відповідальність
Неможливість користування	Факти, період, причина, застосовні договірні норми
Податкова пільга	Прямі умови ПК, територія, статус і період
Відшкодування збитків	Підстава вимоги, належна особа, сума і причинний зв’язок

Правила 2022 року — не загальна норма на 2026 рік

Перехідні рішення

Закони № 2145-IX, № 2247-IX і № 2698-IX змінювали правове середовище.

Судова справа

Висновок читають разом із датами договору і подій.

Управління

Перевірка історичної та чинної редакції для кожної конкретної ділянки.

Мінна небезпека: спершу безпека, потім землевпорядні дії

Не входити

Студенти і працівники не виходять на підозрілу територію для огляду.

Не торкатися

Жодного пошуку, переміщення чи самостійного знешкодження предметів.

Звернутися

Компетентні служби та належні оператори протимінної діяльності.

Повернення землі до використання

Безпека

Обстеження / очищення за належною процедурою

Стан

Ґрунт, забруднення, рельєф та інфраструктура

Проєкт

Обґрунтоване відновлення або інше законне рішення

Контроль

Придатність і документовані умови використання

Підтвердження розмінування не тотожне підтвердженню екологічної чи агрономічної придатності.

Відновлення — проєкт і докази, а не лише кошторис



Вихідна лекція 10, слайд 11. Ілюстрація рекультивації; не дозвіл на роботи у небезпечній зоні.

План робіт

Рельєф, ґрунтовий шар, інфраструктура; належна проєктна документація.

Правова мета

Не змішуйте планування відновлення, розрахунок шкоди і гарантовану виплату.

Збитки: розділити складові

Складова	Які докази потрібні
Реальні втрати	Пошкоджений об’єкт, належність, стан, вартість
Необхідне відновлення	Проєкт, обґрунтований обсяг і кошторис
Упущена вигода	Реальна можливість доходу, період і відповідні витрати
Причинний зв’язок	Чому саме ця подія спричинила саме цю втрату

Чому виручка не дорівнює упущеній вигоді

900 000 − 320 000 = 580 000

Навчальна модель: очікувана виручка мінус витрати, яких не буде понесено.

Це лише модель

Потрібні правова підстава, докази і належна методика.

210 000 грн відновлення

Не додаються автоматично: перевірити окремість втрати і відсутність дублювання.

Самостійна робота 5: 8 годин

2 години

Зіставлення судової практики і процесуальних шляхів.

3 години

Матриця фактів, доказів і належного способу захисту.

3 години

Безпечне документування, модель збитків і правова позиція.

Джерела та подальше читання

[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 ↗

[МЕД] Закон України «Про медіацію» від 16.11.2021 № 1875-IX

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[ПМД] Закон України «Про протимінну діяльність в Україні» від 06.12.2018 № 2642-VIII

Відкрити джерело ↗

[326] Постанова КМУ від 20.03.2022 № 326: порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ

Відкрити джерело ↗

[86] Постанова КМУ від 02.02.2022 № 86: правила розроблення робочих проєктів землеустрою

Відкрити джерело ↗

[ВС22] Верховний Суд. Роз’яснення щодо пролонгації оренди в умовах воєнного стану; справа № 563/376/22-ц, постанова від 29.03.2023.

Відкрити джерело ↗

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

Джерела та подальше читання · продовження

[A05] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 5. АГРОКЕБЕТИ Лекція 5 (земельні спори).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

[A10] Мартин А. Г. Навчальна презентація «Агрокебети», лекція 10. АГРОКЕБЕТИ лекція 10 (земельні відносини у воєнний час).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.