

УДК 347.453.1:332.28

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.1.29>

## ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ПРАВА ПЕРЕВАЖНОЇ КУПІВЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЩО ЗНАХОДИТЬСЯ В ОРЕНДІ

Гаращенко Д.Р.,

*аспірант кафедри цивільного та господарського права**Національного університету біоресурсів і природокористування України*

ORCID: 0009-0000-4739-5159

e-mail: [Dmitriy7182@gmail.com](mailto:Dmitriy7182@gmail.com)

### **Гаращенко Д.Р. Особливості використання права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться в оренді.**

У статті досліджено особливості використання переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває в оренді, крізь призму його цивілістичної природи та практики застосування в умовах функціонування ринку землі. Показано, що переважне право не є самодостатнім правомочністю, а впливає з уже наявного правового статусу особи щодо майна (зокрема з права користування чи права власності). Урахування цього зв'язку дає змогу точніше окреслити підстави виникнення переважного права орендаря, умови його актуалізації та межі застосування під час відчуження земельної ділянки.

Проаналізовано законодавчі зміни, запроваджені Законом України № 1423-IX, який істотно деталізував процедуру забезпечення переважного права при відчуженні земель сільськогосподарського призначення, що стало особливо актуальним після скасування мораторію та запуску вільного обігу земель. Основну увагу приділено механізму, закріпленому у ст. 130-1 Земельного кодексу України, зокрема умовам виникнення переважного права, черговості суб'єктів (надкористувач як перша черга та орендар як друга), порядку повідомлення, ролі нотаріуса, строкам реалізації та правовим наслідкам бездіяльності, що фактично прирівнюється до відмови від права. Розкрито значення реєстрації наміру продажу у Державному реєстрі речових прав як ключового процесуального елементу, від якого залежить належність процедури.

Окремо висвітлено можливість передачі переважного права іншому суб'єкту за наявності законодавчих обмежень для первинного носія, вимоги до оформлення такої передачі та її одноразовий характер. Проаналізовано вплив воєнного стану на реєстраційні процедури, зокрема можливість здійснення державної реєстрації прав незалежно від місцезнаходження майна у визначених регіонах. Зроблено висновок, що ефективна реалізація переважного права орендаря залежить від дотримання формалізованих процедур, узгодженості реєстрових даних та належного нотаріального супроводу, що в сукупності забезпечує баланс інтересів власника, орендаря та інших потенційних набувачів.

**Ключові слова:** ринок землі, земельне право, переважне право, оренда землі.

### **Harashchenko D.R. Peculiarities of using the right of preemption for the purchase of a leased agricultural land plot.**

The article examines the features of the use of the preemptive right to purchase a leased agricultural land plot through the prism of its civil nature and the practice of its application in the conditions of the functioning of the land market. It is shown that the preemptive right is not a self-sufficient right, but arises from the already existing legal status of the property owner (in particular, from the right of use or ownership). Taking into account this connection allows us to more precisely outline the grounds for the emergence of the tenant's preemptive right, provided that it is actualized and the limits of its application during the alienation of the land plot. The legislative changes introduced by the Law of Ukraine No. 1423-IX are analyzed, which significantly detailed the procedure for ensuring the preemptive right in the alienation of agricultural land, which became especially relevant after the abolition of the moratorium and the introduction of free circulation of land. The main attention is paid to the mechanism enshrined in Art. 130-1 of the Land Code of Ukraine, in particular the conditions for the emergence of a preemptive right, the order of subjects (subsoil user as the first priority and tenant as the second), the notification procedure, the role of the notary, the terms of implementation and the legal consequences of inaction, which is actually equivalent to the waiver of the right. The significance

of registering the intention to sell in the State Register of Real Rights as a key procedural element on which the appropriateness of the procedure depends is revealed.

The possibility of transferring a preemptive right to another subject in the presence of legislative restrictions for the primary carrier, the requirements for the registration of such a transfer and its one-time nature are separately highlighted. The impact of martial law on registration procedures is analyzed, in particular the possibility of state registration of rights regardless of the territory of the property in certain regions. It is concluded that the effective implementation of the tenant's preemptive right depends on the maintenance of formalized procedures, consistency of registration data and proper notarial support, which together ensure a balance of interests of the owner, tenant and other acquirers.

**Key words:** land market, land law, preferential right, land lease.

**Постановка проблеми.** Здійснення великотоварного сільськогосподарського виробництва в Україні з технологічного погляду вимагає консолідації земельних масивів, їхнього розміщення в межах логістичної досяжності та чіткого розуміння перспектив подальшого користування відповідними ділянками.

До запровадження ринку землі переважна частина таких площ перебувала в оренді у виробників, які укладали договори з сотнями тисяч громадян. Із появою (хоч і доволі обмеженої нині) можливості набуття права власності виробники закономірно зацікавлені у трансформації орендованих земель у власні активи.

Водночас порядок розпорядження землями сільськогосподарського призначення в Україні традиційно має специфіку, зумовлену насамперед паюванням: власниками земельних ділянок стали мільйони громадян. За таких умов консолідація земель потребує здійснення значної кількості правочинів і ретельного контролю за їх належним оформленням.

Переважне право на купівлю сільськогосподарських земель, передусім, спрямоване на захист інтересів орендарів, які протягом тривалого часу інвестували в обробіток і розвиток землі. У практичному вимірі цей механізм, зокрема, дає змогу мінімізувати участь спекулятивних посередників у взаєминах між виробником та власником ділянки, на якій здійснюється господарювання.

**Метою дослідження** є комплексний аналіз особливостей реалізації права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває в оренді, у контексті консолідації земельних масивів та відкриття ринку землі в Україні, а також визначення практичних проблем застосування цього механізму для захисту інтересів орендарів і мінімізації спекулятивних посередницьких практик у відносинах між орендарем і власником земельної ділянки.

**Стан опрацювання проблематики.** Питання переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення завжди знаходились у межах опрацювань науковцями у сфері земельного та аграрного права. Особливого значення зазначена тематика набула після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Багато науковців присвятили свої праці темі, досліджуваній у даній роботі, зокрема В.В. Боднар, Н.І. Майданик, В.К. Правдюк, Ю.О. Носік, І.М. Ворон та інші.

**Виклад основного матеріалу.** У цивілістичній доктрині переважні права зазвичай відносять до вторинних прав. Так, В.І. Крат, характеризуючи їхню правову природу, зазначає, що переважне право є «вторинним стосовно тих суб'єктивних прав, які обумовлюють їх виникнення» [1, с. 49]. Тобто воно не виникає автономно, а є похідним від уже наявного у суб'єкта первинного права, яке й слугує підставою для появи переважного права.

Це простежується на типових прикладах: право переважної купівлі частки у спільній власності належить співвласнику, оскільки він уже є власником частки майна; переважне право на придбання акцій приватного акціонерного товариства має акціонер, якому вже належить певний пакет акцій; переважне право купівлі об'єкта найму виникає у наймача на підставі чинного права користування відповідним майном тощо.

У травні 2021 року набрав своєї чинності Закон № 1423-IX [2], яким істотно уточнено порядок забезпечення переважного права при продажу земель сільськогосподарського призначення. Хоча переважне право орендаря існувало й раніше, через мораторій такі угоди були поодинокими та практичних проблем майже не виникало. Після запуску вільного обігу сільгоспземель кількість продажів зростатиме, тому законодавець детальніше врегулював механізм реалізації цього права.

Реалізація переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення відбувається за процедурою, встановленою Земельним кодексом України. Власник (орендодавець) у разі наміру продати ділянку третій особі має письмово поінформувати орендаря про майбутній продаж із зазначенням ціни та інших істотних умов відчуження.

Загалом переважне право виникає за сукупності кількох передумов: особа повинна користуватися ділянкою на законних підставах за чинним договором оренди, належно виконувати договірні

обов'язки, а продаж має відбуватися у період дії такого користування. Спеціальні правила щодо умов, способів і порядку реалізації переважного права купівлі сільськогосподарських земель закріплені у ст. 130-1 ЗКУ [3].

Вказана норма встановлює черговість суб'єктів переважного права. Першочергово ним наділяється надкористувач, який має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, якщо відповідна земельна ділянка, згідно з даними Державного земельного кадастру, розташована в межах наданої йому ділянки надр. Водночас закон передбачає винятки, зокрема щодо певних категорій земель та випадків, коли на ділянці розміщені об'єкти нерухомості на законних підставах. Другою чергою суб'єктом переважного права виступає орендар земельної ділянки, який може реалізувати його за відсутності першочергового суб'єкта або у разі відмови останнього від використання цього права. Відмова оформлюється шляхом подання нотаріусу заяви із нотаріальним посвідченням справжності підпису; для земельних торгів відмова здійснюється за процедурою, визначеною нормами Земельного кодексу про торги.

Окремим елементом механізму є обов'язкова реєстрація наміру продажу. Якщо щодо ділянки існує переважне право, власник має не пізніше ніж за два місяці до укладення договору купівлі-продажу зареєструвати намір відчуження у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Коли продаж відбувається поза земельними торгами, відповідна заява подається нотаріусу, який посвідчуватиме договір, разом із проектом договору в межах належної територіальної компетенції. Після цього нотаріус у встановлений строк повідомляє суб'єктів переважного права (цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під розписку). При цьому особа вважається належно повідомленою також у разі відмови отримати лист чи повернення кореспонденції після спливу строку зберігання.

Повідомлення нотаріуса має відображати факт реєстрації наміру продажу та, з огляду на його призначення, містити дані про ціну і ключові умови, на яких власник готовий продати ділянку. Інших спеціальних вимог до змісту такого повідомлення закон, по суті, не деталізує.

Суб'єкт переважного права, який має намір ним скористатися, повинен заявити про це нотаріусу у визначений строк шляхом направлення повідомлення (цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під розписку). Таке волевиявлення подається у формі заяви, а справжність підпису на ній підлягає нотаріальному засвідченню. Надалі нотаріус, погодивши з продавцем, визначає дату і час укладення договору та інформує про це заявника належним способом.

Якщо протягом встановленого законом місячного строку після належного повідомлення особа не подасть нотаріально посвідчену заяву, відмовиться від укладення договору або не з'явиться у призначений час для його підписання (за умови підтвердження вручення чи фіксації відмови/повернення кореспонденції), презюмується відмова від переважного права. У такому разі, а також коли суб'єкти першої та другої черги не реалізували своє право у визначений спосіб, договір купівлі-продажу може бути укладений із третьою особою на умовах, закладених у проекті договору. Водночас, якщо після спливу передбачених строків угоду не укладено, процедура повідомлення та реалізації переважного права підлягає повторенню у порядку, визначеному ст. 130-1 ЗКУ.

Відповідно до ч. 3 ст. 130-1 Кодексу, визначення суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги здійснюється на підставі витягу з Державного земельного кадастру щодо відповідної ділянки. Якщо у такому витягу відсутні відомості про надання спеціального дозволу на користування надрами, презюмується, що власник цього дозволу не набуває переважного права на придбання зазначеної земельної ділянки.

Разом із тим абз. 2 п. «б» ч. 1 ст. 130-1 Кодексу передбачає, що переважне право другої черги може бути реалізоване лише за умови відсутності суб'єкта першої черги або у випадку відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. Відмова оформлюється шляхом подання нотаріусу відповідної заяви із нотаріальним засвідченням справжності підпису. Якщо йдеться про реалізацію переважного права під час земельних торгів, відмова від участі/реалізації цього права відбувається за процедурою, встановленою ст. 135-139 Кодексу. Встановлення суб'єктів переважного права другої черги здійснюється шляхом отримання інформації з Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Також ст. 9 Закону України «Про оренду землі» встановлює, що орендар, який за законом має право набувати у власність орендовану земельну ділянку, користується переважним правом на її купівлю у разі продажу. Реалізація цього права можлива за умови сплати ціни, за якою ділянку відчужують, а при продажу на конкурсі (аукціоні) – якщо пропозиція орендаря не є нижчою та відповідає найвищій із запропонованих учасниками [4].

Якщо суб'єкт, який має переважне право купівлі земельної ділянки, відповідно до закону не може реалізувати його особисто, він може передати це право іншій особі, яка має законне право

набувати у власність такі землі. На практиці це актуально, зокрема, тоді, коли орендарем сільсько-господарської ділянки є юридична особа, яка у певний період не мала права купувати сільгосп-землю: у такому випадку вона може переуступити переважне право фізичній особі – громадянину України.

Передача переважного права здійснюється на підставі письмового договору між первинним носієм права (орендарем) та особою, якій воно передається. Після укладення договору передане переважне право підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ч. 5 ст. 130-1 ЗКУ). Водночас реєстрація можлива лише за умови, що земельна ділянка має кадастровий номер, а право оренди належним чином зареєстроване; за відсутності реєстрації оренди передати переважне право фактично неможливо [5].

Після внесення запису про перехід переважного права необхідно письмово повідомити власника земельної ділянки у встановлений законом строк, щоб уникнути спорів щодо належного інформування та добросовісності сторін. Якщо ж відчуження ділянки відбувається через земельні торги, передача переважного права допускається лише до визначеного процесуального моменту (до початку торгів) із додатковим обов'язком повідомити організатора торгів.

Важливо, що закон встановлює обмеження: переважне право купівлі може бути передано лише один раз, а подальша передача цього вже переданого права третім особам прямо забороняється.

Оскільки військові дії на територіях нашої країни змінили звичний порядок речей та правових процесів, необхідно зазначити вплив і на досліджувану автором тему. Зокрема, наказом Мін'юсту від 30.08.2022 № 3642/5 передбачено, що під час воєнного стану та протягом місяця після його припинення державна реєстрація прав на нерухомість, розташовану в АР Крим, м. Севастополі та окремих областях (зокрема Донецькій, Луганській, Запорізькій, Херсонській, Харківській, Миколаївській), може проводитися незалежно від місцезнаходження такого майна.

У процедурі реалізації переважного права нотаріус протягом трьох робочих днів повідомляє суб'єктів переважного права про намір продажу (листом з описом вкладення або під розписку), і особа вважається повідомленою також у разі відмови отримати лист чи повернення кореспонденції після закінчення строку зберігання. Суб'єкт, який хоче скористатися переважним правом, має належним чином повідомити про це нотаріуса; після цього нотаріус за погодженням із продавцем призначає дату укладення договору та інформує заявника. Якщо протягом місяця після належного повідомлення суб'єкт не заявив про намір, відмовився від укладення договору або не з'явився у призначений час, вважається, що він відмовився від переважного права.

У разі зміни ціни чи інших істотних умов продажу, а також якщо договір не укладено у визначені строки, процедура повідомлення проводиться повторно. Коли суб'єкти першої і другої черги не скористалися переважним правом або подали нотаріально посвідчені відмови, ділянку можна продати третій особі. Вимоги щодо цієї процедури не застосовуються, якщо продаж здійснюється суб'єкту першої черги, суб'єкту другої черги за відсутності/відмови першої, за наявності відмов усіх суб'єктів переважного права або на земельних торгах [6].

**Висновки.** Переважні права у цивілістичній доктрині обґрунтовано розглядаються як вторинні (похідні) суб'єктивні права, оскільки вони виникають не самостійно, а на базі вже існуючого первинного права конкретного суб'єкта – права власності, корпоративної участі чи права користування майном. У сфері земельних відносин така похідність проявляється через зв'язок переважного права з чинним титулом користування земельною ділянкою та належним виконанням орендарем своїх договірних обов'язків.

Запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель зумовило практичну актуалізацію інституту переважної купівлі та потребу деталізації механізму його реалізації. Відповідні зміни, внесені Законом № 1423-IX, спрямовані на зменшення правової невизначеності, уніфікацію процедур та забезпечення балансу інтересів власника земельної ділянки, орендаря і потенційних набувачів.

Ключовим нормативним осередком регулювання є ст. 130-1 ЗКУ, яка встановлює передумови, порядок та процесуальні наслідки реалізації переважного права, зокрема через закріплення черговості суб'єктів. Надрокористувач як суб'єкт першої черги отримує пріоритет за наявності спеціального дозволу та підтвердження розташування ділянки в межах відповідної ділянки надр за даними ДЗК, тоді як орендар набуває можливості реалізувати переважне право лише за відсутності першочергового суб'єкта або за умови його належно оформленої відмови. Таким чином, законодавець запровадив модель, у якій визначення суб'єктів переважного права прив'язане до офіційних реєстрових даних, що мінімізує спори щодо "належного" суб'єкта.

Процедура реалізації переважного права має чітко виражений формалізований характер і значною мірою залежить від нотаріального супроводу та реєстраційних дій. Обов'язкова реєстрація наміру продажу у Державному реєстрі речових прав, встановлені способи повідомлення, нотарі-

альне посвідчення підпису на заяві про намір скористатися правом, а також презумпція відмови у разі бездіяльності або неявки формують процесуальні гарантії передбачуваності, але одночасно підвищують ризики втрати переважного права через недотримання строків чи процедурних вимог. Водночас закріплення повторюваності процедури у разі зміни істотних умов продажу або неукладення договору в межах визначених строків забезпечує коректність реалізації права та запобігає його фактичному нівелюванню.

Співвідношення ст. 130-1 ЗКУ зі ст. 9 Закону України «Про оренду землі» підтверджує, що переважне право орендаря має не лише охоронну, а й економічну функцію: воно спрямоване на збереження правомірного користування та захист інвестицій орендаря в обробіток землі, водночас не обмежуючи власника у праві продажу за умови дотримання визначеної процедури та ціни/умов відчуження.

Окремої уваги заслуговує можливість передачі переважного права у випадках, коли первинний носій права не має законної можливості набути землю у власність. Такий механізм дає інструмент практичного "збереження" переважного права за орендними відносинами, однак поєднаний із реєстраційними передумовами (кадастровий номер, зареєстроване право оренди) та обмеженням одноразовості передачі, що загалом спрямовано на недопущення неконтрольованого обігу переважних прав.

В умовах воєнного стану спеціальні правила державної реєстрації прав на нерухомість у визначених регіонах (Наказ Мін'юсту № 3642/5) мають істотне практичне значення для реалізації переважного права, оскільки впливають на доступність реєстраційних процедур та безперервність нотаріального супроводу. Отже, ефективність застосування переважного права купівлі сільськогосподарських земель у сучасних умовах залежить не лише від матеріальних норм, а й від стабільності реєстраційної та нотаріальної інфраструктури, а також від належного документування дій усіх учасників процедури.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Носік Ю. Реалізація принципів цивільного права у відносинах купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. *Історико-правовий часопис*. 2020. № 1 (15), м. Луцьк. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/18301/1/12.pdf>.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 21.05.2021 року. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2023, № 9-10, ст. 25. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.
3. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2002, № 3-4, ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Правдюк В. Переважне право купівлі земельних ділянок. Клуб успішних аграріїв. Вересень 2021, № 18, Київ. URL: [https://kadm-dev.molfar.net/storage/web/source/1/v89nbIO56tl6ptkXYltTXw2Q\\_e0rTeHD.pdf](https://kadm-dev.molfar.net/storage/web/source/1/v89nbIO56tl6ptkXYltTXw2Q_e0rTeHD.pdf).
5. Про оренду землі: Закон України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 1998, № 46-47, ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
6. Орлова Н. Основні аспекти переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. URL: <https://dominanta-law.com/osnovni-aspekty-perevazhnoho-prava-na-prydbannya-zemelnykh-dilyanok-silskohospodarskoho-pryznachennya>.

Дата першого надходження рукопису до видання: 22.12.2025  
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 26.01.2026  
Дата публікації: 2.02.2026