



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 16/2025

ЩОДО ПОРЯДКУ ТА СПОСОБУ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА КУПІВЛЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЙОГО СУБ'ЄКТОМ

Відповідно до частини другої статті 777 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, крім випадків, якщо предметом договору найму (оренди) є державне або комунальне майно.

Частиною другою статті 131 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) встановлено, що купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про оренду землі» орендар має переважне право на придбання у власність земельної ділянки у разі її продажу, за умови що він сплатить ціну, за якою продається така земельна ділянка. Якщо відповідно до закону орендар не може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, він може в порядку, визначеному Земельним кодексом України, передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах реалізація переважного права купівлі земельної ділянки на земельних торгах здійснюється на умовах та в порядку, визначених статтями 135-139 Земельного кодексу України.

Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах орендар повідомляється про намір продати земельну ділянку на умовах та в порядку, визначених статтею 135 ЗКУ. **У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (крім продажу її на земельних торгах) орендар повідомляється у порядку, визначеному статтею 130¹ ЗКУ.**

У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Реалізація переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється в порядку, передбаченому ЗКУ. Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

Таким чином, наймач (орендар) наділений переважним правом купівлі (придбання) речі за сукупності умов:

- такий суб'єкт є належним користувачем – користується річчю на законних підставах за діючим договором найму (оренди);
- належно виконує свої обов'язки за відповідним договором;
- річ пропонується до продажу в період користування нею на законних підставах.

Умови, порядок та способи реалізації переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення регламентовано статтею 130¹ ЗКУ. Відповідно до цих норм суб'єктами переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення є:

а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта переважного права першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. **Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відмовитися від реалізації такого права шляхом подання нотаріусу відповідної заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально.** Відмова суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення від реалізації такого права на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному статтями 135-139 цього Кодексу.

За наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений частиною третьою статті 130¹ ЗКУ строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу в межах його нотаріального округу за місцезнаходженням земельної ділянки або за зареєстрованим місцем проживання (місцезнаходженням) власника земельної ділянки, або нотаріусу, який його заміщує, разом з проектом такого договору. **Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під**

розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.

З огляду на зазначене повідомлення, яке надсилається нотаріусом суб'єкту переважного права відповідно до вимог абзацу другої частини третьої статті 130¹ ЗКУ, має містити відомості про реєстрацію наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу та, враховуючи мету такого повідомлення, відомості про ціну та інші умови, на яких власник пропонує таку земельну ділянку до продажу. Інших вимог до змісту повідомлення, яке надсилається нотаріусом суб'єкту переважного права, закон не містить.

Частиною третьою статті 130¹ ЗКУ встановлено **обов'язок суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку**. При цьому з урахуванням вимог абзацу шостої частини третьої статті 130¹ ЗКУ **таке повідомлення викладається у формі заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально**.

Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, **цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення**. Повідомлення про бажання скористатися переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути надано лише суб'єктом такого права, який на момент надання згоди відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, суб'єкт переважного права, який відповідно до цього Кодексу має право набувати у власність земельну ділянку, **не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально**, або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), **вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права**.

У разі якщо суб'єкти переважного права першої та другої черги, належним чином повідомлені про намір щодо продажу земельної ділянки, не скористалися своїм переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у порядку та спосіб, встановлені цією статтею, або надали відмову від реалізації свого переважного права шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально, договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення на умовах, визначених проектом такого договору, може бути укладений з третьою особою у **будь-який час після державної реєстрації наміру щодо продажу такої земельної ділянки, незалежно від строку, передбаченого абзацом першим частини третьої статті 130¹ ЗКУ**. При цьому згідно з абзацом чотирнадцятим частини третьої цієї ж статті у разі якщо протягом місяця з дня спливу

строку, зазначеного в абзаці першому цієї частини, договір купівлі-продажу земельної ділянки не був укладений, процедура, передбачена абзацами другим – четвертим цієї частини, здійснюється повторно.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передає переважне право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути здійснена до або після державної реєстрації наміру власника земельної ділянки щодо її продажу.

До особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права.

З аналізу зазначених норм випливає, що переважне право може бути реалізовано його суб'єктом за умови, що суб'єкт переважного права:

- сплачує ціну, за якою здійснюється продаж (у разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його цінова пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів));
- виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем (порядок оплати (з розстроченням або відстроченням платежу), форма розрахунків, обов'язок щодо сплати витрат, пов'язаних з оформленням договору, забезпечення виконання зобов'язань за договором (наприклад, встановлення неустойки) тощо);
- відповідає встановленим законодавством вимогам до набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

ЗКУ передбачає два способи реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктами такого права першої та другої черги, а саме:

- купівля земельної ділянки за ціною та на умовах, запропонованих власником до продажу, або
- передача переважного права іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку. При цьому суб'єкт переважного права, який не може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, також може реалізувати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки, проте таке право може

бути реалізоване лише одним способом – шляхом його передачі іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

Порядок реалізації переважного права суб'єктом, який виявив бажання скористатися таким правом, врегульовано абзацами п'ятим – шостим частини третьої статті 130¹ ЗКУ, відповідно до яких такий суб'єкт зобов'язаний повідомити про це нотаріуса **шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Таке повідомлення має бути надіслане нотаріусу цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або вручене особисто під розписку.**

Слід зауважити, що виходячи з положень статті 130¹ ЗКУ, **суб'єкт переважного права може відмовитися від його реалізації як прямо (шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально) так і опосередковано.** Так, до відмови суб'єкта переважного права прирівнюються (**вважається, що суб'єкт переважного права відмовився від реалізації переважного права**) випадки, коли протягом місяця з дня повідомлення нотаріусом про намір щодо продажу такий суб'єкт:

- **не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом шляхом подання нотаріусу заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально, або**

- **відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або**

- **не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання).**

Таким чином, з комплексного аналізу положень статті 130¹ ЗКУ випливає висновок про те, що **належним повідомленням суб'єкта переважного права про його бажання скористатися переважним правом є виключно заява відповідного змісту, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально та яка направлена нотаріусу цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або вручена особисто під розписку.**

У разі надсилання суб'єктом переважного права на ім'я нотаріуса заяви про намір скористатися своїм переважним правом, справжність підпису на якій не засвідчено нотаріально, вважатиметься, що такий суб'єкт відмовився від реалізації свого переважного права і земельна ділянка може бути відчужена на користь третьої особи на умовах, визначених проектом договору, на підставі якого зареєстровано намір продажу земельної ділянки.

Отже, **закон безумовно кваліфікує відсутність повідомлення суб'єкта переважного права про намір скористатися переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, надісланого на ім'я нотаріуса, чи надсилання нотаріусу повідомлення, оформленого неналежним чином (у простій письмовій формі), як відмову від реалізації переважного права.**

За таких обставин суб'єкт, яким не дотримано вимог закону щодо належної форми та порядку повідомлення про свій намір реалізувати переважне право, несе ризик втрати свого права як особа, яка не вчинила відповідних дій щодо його реалізації. Оскільки відповідному праву особи закон також кореспондує обов'язок належним чином дотримуватись реалізації своїх прав.

Разом з цим законодавство не встановлює обов'язку нотаріуса додатково з'ясовувати у таких випадках дійсні наміри суб'єкта переважного права, надсилати повторні

повідомлення про намір чи інші повідомлення, запитувати додаткову інформацію, чи надсилати письмові роз'яснення.

У постанові від 17.04.2024 у справі № 526/3042/21 Верховний суд вказує на те, що **«ризик втрати свого права несе особа, яка не вчинила відповідних дій щодо його реалізації»**. Такий висновок не свідчить про непропорційне втручання у право позивача на вільне володіння своїм майном (або правомірному очікуванню майна) та цілком прийнятний у демократичному суспільстві для забезпечення принципу верховенства права, оскільки **відповідному праву особи кореспондує також обов'язок слідкувати за належною реалізацією своїх прав»**.

Частиною четвертою статті 130¹ ЗКУ встановлено наслідки продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі та передбачено, що суб'єкт переважного права, який відповідно до цієї статті може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця за умови внесення на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу **повинен сплатити покупець**.

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі, суб'єктом якого є особа, яка не може набувати право власності на земельну ділянку, і якщо така особа передала переважне право особі, яка може набувати зазначене право (у тому числі після продажу такої земельної ділянки), особа, якій передано переважне право, має право пред'явити до суду позов про переведення на неї прав та обов'язків покупця у порядку, визначеному цією частиною.

Формулювання зазначеної норми передбачає, що її може бути застосовано лише у **випадку, коли обов'язок покупця щодо сплати ціни ще не виконаний («повинен сплатити»)** та, **відповідно, є невиконаним договір купівлі-продажу**. Якщо ж ціну відчужуваної земельної ділянки сплачено, право власності на земельну ділянку перейшло до покупця та зобов'язання за договором купівлі-продажу припинилися належним виконанням, суб'єкт переважного права, права якого порушено, має обрати інший спосіб захисту його порушеного права.

Цей висновок підтверджується також і судовою практикою. Так, в ухвалі від 04.09.2024 року в справі № 192/553/21 Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду зазначає, що у частині другій статті 777 ЦКУ не визначено процедуру здійснення та способу захисту переважного права купівлі. Як наслідок це потребує застосування на підставі аналогії закону (частини першої статті 8 ЦКУ) правил, що регулюють подібні за змістом відносини (стаття 362 ЦКУ). При цьому подібними за змістом відносинами буде реалізація переважного права, а не спільна часткова власність.

«З урахуванням організаційного, відносного та вторинного характеру переважного права наймача, дає підстави для висновку, що у ситуації, **коли право на майно перейшло до покупця і його вартість оплачена ним та, як наслідок, зобов'язання, які виникли на підставі договору купівлі-продажу припиняються належним виконанням або з інших підстав, і такий спосіб захисту переважного права наймача як переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неможливо застосувати, оскільки фактично це буде не переведенням прав та обов'язків за договором купівлі-продажу, а викупом майна у нового власника**. Цивільний закон такої конструкції для захисту будь-якого переважного права не містить, як і підстави припинення права власності (стаття 346 ЦКУ). При цьому є невинуватеною ситуація, коли, з метою захисту порушеного колишнім власником переважного права наймача, у власника (покупця), який сплатив за це майно його ціну, в примусовому порядку припиняється право власності на

таке майно. Це не відповідає конституційним засадам непорушності права власності, оскільки його примусове припинення можливе лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Виключення з цього загального правила допускається лише при примусовому відчуженні таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості в умовах воєнного чи надзвичайного стану та конфіскації майна (стаття 41 Конституції України, стаття 321 ЦКУ)».

Отже, такий спосіб захисту, як переведення на орендаря прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу може бути застосований, лише у разі продажу земельної ділянки за договором, зобов'язання за яким не припинилися, наприклад, за договором купівлі-продажу з розстроченням (відстроченням) платежу. Якщо ж переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу не може бути застосоване, орендар може вимагати відшкодування збитків від особи (осіб), яка (які) порушили його переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

18 червня 2025 року

Комісія з аналітично-методичного забезпечення

нотаріальної діяльності

Нотаріальної палати України