

КАРАПИШ Б.В., ПУЗИРНИЙ В.Ф.

ПРАВОВІ АСПЕКТИ УКЛАДЕННЯ ПРАВОЧИНІВ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

LEGAL ASPECTS OF CONCLUDING TRANSACTIONS INVOLVING LAND PLOTS

У статті досліджуються особливості укладення правочинів щодо земельних ділянок у контексті сучасного розвитку земельних і цивільних правовідносин в Україні. Актуальність теми зумовлена підвищенням ролі земельних ресурсів у цивільному обороті, скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та відкриттям ринку земель, а також зростанням кількості судових спорів, пов'язаних із порушенням встановленого законом порядку відчуження земельних ділянок. Обґрунтовується, що однією з ключових особливостей правочинів із земельними ділянками є спеціальний порядок їх укладення, який передбачає обов'язкове нотаріальне посвідчення більшості таких правочинів та подальшу державну реєстрацію речових прав.

У роботі проаналізовано правову природу правочинів щодо земельних ділянок, визначено співвідношення норм цивільного та земельного законодавства, а також розкрито значення нотаріального контролю як превентивного механізму захисту прав учасників земельного обороту. Особливу увагу приділено аналізу судової практики Верховного Суду, у якій сформульовано підходи до оцінки правових наслідків укладення правочинів з порушенням вимог щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

В статті звертається увага на відмінності у порядку укладення правочинів щодо земельних ділянок різних категорій, зокрема земель сільськогосподарського призначення, для яких законодавством встановлено особливий порядок обігу та додаткові обмеження. Зроблено висновок, що нотаріальне посвідчення та державна реєстрація не є взаємозамінними процедурами, а становлять взаємопов'язані елементи єдиного правового механізму виникнення та переходу речових прав на земельні ділянки.

Ключові слова: правочин, земельна ділянка, нотаріальний процес, нотаріальне посвідчення, земельні правовідносини, договір, право власності, реєстрація, витяг з реєстру, речові права.

The article examines the specific features of concluding transactions involving land plots in the context of the modern development of land and civil legal relations in Ukraine. The relevance of the topic is determined by the increasing role of land resources in civil turnover, the abolition of the moratorium on the sale of agricultural land and the opening of the land market, as well as the growing number of court disputes related to violations of the statutory procedure for the alienation of land plots. It is substantiated that one of the key characteristics of transactions involving land plots is the special procedure for their conclusion, which provides for mandatory notarization of most such transactions and subsequent state registration of real rights.

The paper analyzes the legal nature of transactions involving land plots, determines the correlation between the norms of civil and land legislation, and reveals the significance of notarial control as a preventive mechanism for protecting the rights of participants in

© КАРАПИШ Б.В. – доктор філософії в галузі права, старший викладач кафедри адміністративного та конституційного права ННІ права, правоохоронної діяльності та психології (Пенітенціарна академія України) <https://orcid.org/0009-0002-9253-0334>

© ПУЗИРНИЙ В.Ф. – доктор юридичних наук, професор, проректор (Пенітенціарна академія України) <https://orcid.org/0000-0002-5692-2990>

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

land turnover. Particular attention is paid to the analysis of the case law of the Supreme Court, which has formulated approaches to assessing the legal consequences of concluding transactions in violation of the requirements for notarization and state registration.

The article emphasizes the differences in the procedure for concluding transactions involving land plots of various categories, in particular agricultural land, for which legislation establishes a special circulation regime and additional restrictions. It is concluded that notarization and state registration are not interchangeable procedures but constitute interrelated elements of a single legal mechanism for the emergence and transfer of real rights to land plots.

Key words: *transaction, land plot, notarial process, notarization, land legal relations, contract, ownership right, registration, extract from the register, real rights.*

Вступ. Одним із ключових напрямів розвитку сучасних земельних і цивільних правовідносин є цивільно-правовий обіг земельних ділянок, що реалізується шляхом укладення правочинів. Земля, як особливий об'єкт права власності, поєднує в собі ознаки нерухомого майна та природного ресурсу, що зумовлює підвищений рівень публічного інтересу до порядку її відчуження та використання. Саме тому в чинному законодавстві закріплено спеціальні вимоги до форми, змісту та процедури укладення правочинів щодо земельних ділянок. Водночас, нехтування цими вимогами має наслідком збільшення судових спорів щодо правочинів із земельними ділянками, в тому числі і через порушення процедури їх укладення.

Теоретичною основою дослідження стали публікації українських вчених в галузі цивільного та земельного права, зокрема: О.В. Готової, С.В. Гринька, О.І. Заєць, П.Ф. Кулинич, Р.А. Майданика, А.М. Мірошніченка, К.О. Настечко, В.В. Носіка, К.П. Пейчева, В.Ю. Уркевича, Є.І. Фурси, С.Я. Фурси, Т.Є. Харитонової, М.В. Шульги та ін.

Постановка завдання: визначити особливості укладення правочинів щодо земельних ділянок шляхом аналізу чинного законодавства, наукових джерел та судової практики.

Результати дослідження. Як слушно зазначає М.В. Шульга, нині чинне земельне законодавство України надає власникам земельних ділянок широкі повноваження щодо володіння, користування та розпорядження землею, включно з можливістю її відчуження, передачі в користування або обтяження іншими речовими правами шляхом укладення різноманітних правочинів, не заборонених законом [1, с. 273].

В законодавстві України визначення правочинів із земельними ділянками відсутнє, а в юридичній літературі під земельними правочинами пропонується розуміти активні правомірні дії суб'єктів, здійснювані під контролем держави, що спрямовані на встановлення, зміну або припинення прав та обов'язків щодо земельних ділянок [2, с. 8].

Такі правочини мають специфічну природу, яка обумовлена подвійною правовою природою землі. Земельна ділянка, як об'єкт земельних відносин та предмет конкретного правочину, виступає невід'ємною й головною складовою довілля, основним національним багатством та водночас нерухомим майном [1, 276], тобто одночасно виступає об'єктом цивільного обороту та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Саме це поєднання приватноправових і публічно-правових засад зумовлює підвищені вимоги до змісту, суб'єктного складу, форми та порядку укладення земельних правочинів.

Особливостями законодавчого регулювання правочинів із земельними ділянками є те, що відповідно до ст. 131 ЗК України, набуття права власності на землю на підставі міни, дарування, ренти, спадкування та інших договорів здійснюється відповідно до положень Цивільного кодексу України з урахуванням вимог земельного законодавства. Тобто, у частині договірної регулювання відносин та порядку укладення зазначених правочинів пріоритет мають норми цивільного права, тоді як земельне законодавство встановлює спеціальні умови й обмеження щодо об'єкта правочину, зумовлені публічним інтересом. Як вірно наголошує А.М. Мірошніченко, правила про обмеження прав на землю складають значну частину земельного-правового регулювання, що обумовлено специфікою землі як об'єкта права [3, с. 272]. Види обмежень та обтяжень прав на землю визначаються Главою 18 ЗК України, проте не вичерпуються нею, та залежать від категорії земель, виду цільового призначення конкретної земельної ділянки, її територіального розміщення тощо. Так, для земель громадської та житлової забудови може бути встановлено «умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків», для земель лісгосподарського призначення, водного фонду та інших категорій – «умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому

порядку», для земель сільськогосподарського призначення – «обов'язок щодо утримання та збереження пожезахисних лісових смуг» та ін. (ст. 111 ЗК України).

З урахуванням зазначеного та з огляду на специфіку правового регулювання в досліджуваній сфері правочини щодо земельних ділянок слід розглядати як різновид цивільно-правових угод, спрямованих на встановлення, зміну або припинення прав та обов'язків учасників земельних правочинів, з урахуванням особливого правового режиму землі як об'єкта права.

Однією із визначальних ознак земельних правочинів є спеціальний порядок їх укладення. Так, відповідно до ст. 181 ЦК України правочини із земельною ділянкою як об'єктом нерухомості потребують належного юридичного оформлення, а порушення встановленого порядку укладення правочинів тягне істотні правові наслідки, що неодноразово підтверджувалося судовою практикою [4, с. 434-440].

Порядок укладення правочину щодо земельної ділянки має чітко визначену послідовність дій («алгоритм дій» [5]) і значною мірою залежить від категорії земель та їх цільового призначення. Загальною передумовою є досягнення згоди сторін щодо істотних умов договору, насамперед предмета, ціни або іншого майнового еквівалента, а також прав та обов'язків сторін. Такі правочини характеризуються встановленням підвищених вимог до визначеності предмета договору, оскільки земельна ділянка має бути індивідуалізована шляхом зазначення кадастрового номера, площі, місця розташування та цільового призначення. На підготовчій стадії здійснюється перевірка документів, що підтверджують право власності або інше речове право відчужувача, відсутність заборон та обтяжень, відповідність даних Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Підготовка та перевірка документів здійснюються з урахуванням вимог законів України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які регламентують отримання відомостей з державних реєстрів. Саме на цьому етапі формується основа правової визначеності майбутнього правочину.

Особливої уваги потребує вимога щодо нотаріальної форми правочинів про перехід права власності на земельні ділянки або встановлення обтяжень на них, зокрема договорів про встановлення земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Так, відповідно до ст. 657 ЦК України та ст. 132 ЗК України договори купівлі-продажу, міни, дарування, іпотеки земельних ділянок укладаються у письмовій формі та підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Нотаріус при цьому здійснює правову експертизу договору, перевіряє правоздатність сторін, належність земельної ділянки відчужувачу, відсутність заборон і обтяжень, а також відповідність відомостей даним державних реєстрів.

При цьому конкретний зміст та обсяг повноважень нотаріуса залежить від категорії земель та їх цільового призначення, адже як зазначає М.В. Шульга, «специфіка земельних правочинів обумовлена цільовим призначенням земельних ділянок та належністю їх до тієї чи іншої конкретної категорії земель України» [1, с. 280]. Наприклад, для земель житлової та громадської забудови або земель промисловості спеціальні обмеження обігу є мінімальними і, як правило, зводяться до дотримання вимог щодо форми договору та державної реєстрації. Правочини щодо земель сільськогосподарського призначення характеризуються підвищеним рівнем правового регулювання, що зумовлено необхідністю збереження земельного фонду та забезпечення продовольчої безпеки держави. ЗК України встановлює низку обмежень щодо суб'єктного складу набувачів таких земель, граничних розмірів земельних ділянок, а також умов їх використання (статті 130–136 ЗК України).

Відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 [6], нотаріус здійснює перевірку набувача або власника земельної ділянки, що передбачає встановлення особи фізичної чи юридичної особи, з'ясування кінцевого бенефіціарного власника, перевірку громадянства, а також відсутності щодо набувача, його учасників чи бенефіціарів санкцій, зв'язків із державою-агресором або причетності до терористичної діяльності. Окремо з'ясовується, чи не перебуває юридична особа під контролем суб'єктів із юрисдикції, що не дотримуються міжнародних стандартів фінансового моніторингу [7]. Перевірка відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ЗК України, не здійснюється у разі набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення садівництва площею не більш як 0,25 га, а також для ведення особистого селянського господарства площею до 2 га, розташованих у межах населених пунктів.

Перевіряється походження коштів у разі оплатного набуття земельної ділянки, дотримання обмежень щодо максимальної площі земель у власності, а також специфічні характеристики самої ділянки (зокрема, її походження з земельної частки (паю) та розташування поблизу державного кордону). Для цього використовуються документи, що підтверджують громадянство, установчі та реєстраційні дані юридичних осіб, відомості державних реєстрів і офіційні джерела інформації, до яких має доступ нотаріус. Перевірка того, чи сформована земельна ділянка в результаті виділення земельної частки (паю), а також її розташування щодо державного кордону України здійснюється за даними Державного земельного кадастру. Якщо відповідна інформація в кадастрі відсутня, нотаріус звертається із запитом до Держгеокадастру, який, зокрема щодо ділянок, розташованих ближче ніж 50 км до державного кордону, надає відповідь у строк до трьох робочих днів [6].

За результатами всієї перевірки набувача нотаріус складає протокол, у якому фіксуються дані про особу набувача, характеристика земельної ділянки (зокрема її кадастровий номер), оцінка відповідності вимогам статті 130 ЗК України, а також інші істотні відомості. Протокол підписується нотаріусом і скріплюється його печаткою, що підтверджує завершення процедури перевірки.

Тобто, нотаріальне посвідчення правочинів щодо земельних ділянок виконує превентивну функцію захисту прав та законних інтересів сторін і третіх осіб. Роль нотаріуса не зводиться до простого засвідчення підписів, нотаріус здійснює правову експертизу договору, перевіряє дотримання вимог закону, відповідність волевиявлення сторін їх дійсним намірам, а також наявність усіх необхідних документів, запобігаючи дефектам правочинів щодо земельних ділянок.

У випадках, коли нотаріус посвідчив договір купівлі-продажу нерухомого майна, який від імені продавця підписаний сторонньою особою та при нотаріальному посвідченні якого використано викрадені документи, а особу продавця встановлено на підставі підробленого документа, у разі невстановлення факту зловживання з боку власника своїми правами, Велика Палата Верховного Суду у Справі № 204/8017/17 (Постанова Великої Палати ВС від 27.11.2024) [8] сформулювала новий підхід, відповідно до якого, непідписання правочину його стороною свідчить про неукладеність договору, а не просто його недійсність чи нікчемність. Оскільки волевиявлення було відсутнє, такий договір не створює жодних юридичних наслідків. Це дозволяє законному власнику витребувати земельну ділянку навіть у наступних покупців (віндикація), оскільки майно вибуло з його володіння поза його волею [9].

Наступним обов'язковим етапом є державна реєстрація прав на землю у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно до ст. 125 ЗК України та ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10] право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Особливістю державної реєстрації прав на земельні ділянки є те, що вона не виступає самостійною підставою виникнення права власності, а має похідний і підтверджувальний характер, оскільки засвідчує державою вже набуте особою право на підставі відповідного правочину чи іншої юридичної підстави. Як випливає із положень цивільного законодавства та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право власності виникає насамперед із правочину або іншої передбаченої законом підстави, тоді як державна реєстрація полягає у внесенні відповідного запису до Державного реєстру речових прав, що офіційно підтверджує факт набуття, переходу або припинення права. При цьому державний реєстратор під час проведення реєстраційної процедури здійснює правову експертизу поданих документів, зокрема перевіряє відповідність правочину вимогам закону, його нотаріальне посвідчення у передбачених випадках, повноваження сторін, відсутність суперечностей із уже зареєстрованими правами та наявність обтяжень. Водночас, як наголошено у постанові Верховного Суду від 15 липня 2024 року у справі № 621/3214/19, державна реєстрація не створює право власності, а лише підтверджує його існування, а тому при вирішенні спорів визначальне значення має встановлення саме правової підстави набуття земельної ділянки, тоді як запис у реєстрі створює лише спростовувану презумпцію належності права відповідній особі. Це означає, що навіть за наявності державної реєстрації правочин може бути визнаний недійсним, якщо встановлено порушення вимог закону під час його укладення, що підкреслює взаємозв'язок, але не тотожність правочину як підстави виникнення права та державної реєстрації як офіційного способу його підтвердження [11].

З 1 січня 2025 року набрали чинності зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які були внесені на підставі Закону України

«Про аграрні ноти» від 22 лютого 2024 р., якими закріплено нові вимоги до державної реєстрації земель сільськогосподарського призначення. Державні реєстратори зобов'язані використовувати дані Реєстру аграрних нот для перевірки, чи використовується земельна ділянка як місце вирощування заставленої сільськогосподарської продукції [12, с. 38].

З огляду на зазначене можна зробити висновок, що нотаріальне посвідчення та державна реєстрація правочинів щодо земельних ділянок як обов'язкові етапи укладення правочину мають різне функціональне призначення: нотаріальне посвідчення фіксує волю сторін і законність правочину, тоді як державна реєстрація забезпечує публічну достовірність і легітимацію речового права. Для земель сільськогосподарського призначення ця взаємодія набуває особливої ваги, оскільки будь-які порушення на будь-якому з етапів можуть призвести до втрати права або тривалих судових спорів.

Висновки. Таким чином, правочини щодо земельних ділянок в Україні характеризуються складною правовою природою та спеціальним порядком укладення. Особливості такого порядку зумовлені як загальними вимогами цивільного законодавства, так і спеціальними приписами земельного права, особливо щодо земель сільськогосподарського призначення. Дотримання нотаріальної форми та державної реєстрації є необхідною умовою стабільності земельного обігу та захисту речових прав. Подальший розвиток правового регулювання у цій сфері має бути спрямований на підвищення правової визначеності та мінімізацію ризиків недобросовісного обігу земельних ділянок.

Список використаних джерел:

1. Шульга М.В. Земельні правочини: сутність, класифікація та особливості. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/1804/1/SHulga.pdf>
2. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні. Дис. канд. юрид. наук. Одеса, 2003. 199с.
3. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
4. Фурса С.Я. Окремі аспекти нотаріального посвідчення правочинів, договорів з землею та державна реєстрація права власності і речових прав: нотаріальна та судова практика. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. Випуск № 06. 2025. частина 1. С. 434-440.
5. Швець О.М., Ліщинський А.Г., Ярошик О.А. Правовий механізм купівлі-продажу земельної ділянки як складова частина ринку земель в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. Випуск 78: частина 1. 2023. С. 364-371. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2023/08/61-1.pdf>
6. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text>
7. Інформаційний лист № 8/2024 щодо змін, пов'язаних з перевіркою відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного Кодексу України, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 01 березня 2024 № 239. URL: <https://npu.ua/wp-content/uploads/2024/03/239.pdf>
8. Постанова ВП ВС від 27 листопада 2024 р. N 204/8017/17; провадження № 14-29цс23. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C029316>
9. Протопоп Ю. Цивільно-правові наслідки встановлення підроблення підпису в договорі. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/civilnopravovi-naslidki-vstanovlennya-pidroblennya-pidpisu-v-dogovori.html>
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
11. Державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності. <https://porady.org.ua/derzhavna-reyestratsiya-prav-ne-ye-pidstavoyu-nabuttya-prava-vlasnosti>
12. Герасимчук С. С. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у контексті рекодифікації цивільного законодавства. *Рекодифікація речового права : збірник матеріалів XIV Міжнародного цивільно-правового форуму (м. Київ, 16 травня 2025 р.)*. Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. 200 с. С. 36-39.

Дата першого надходження статті до видання: 14.10.2025

Дата прийняття статті до друку після рецензування:

Дата публікації (оприлюднення) статті: 24.11.2025