Література:

1. *Digesta Iustiniani Augusti: Recognouit, adsumpto in operis societatem*. Vol. 1. Paulo Kruegero, Th. Mommsen. Accedunt tabulae duae. Berolini, apud Weidmannos, 1868. 906 S.
2. Gai Institutionum iuris civilis commentarii quattuor / recensuit Ph. E. Huschke. Editio separata altera. Lipsiae: In aedibus B. G. Teubneri, 1873. 243 S.
3. Juvenal. *Satiren. Saturae. Lateinisch–deutsch*. Herausgegeben, übersetzt und mit Anmerkungen versehen von Sven Lorenz. Berlin/Boston: Walter de Gruyter, 2017. 545 S. (Sammlung Tusculum).
4. Wessner P. *Scholia in Iuvenalem vetustiora* / coll., rec., ill. Paulus Wessner. Stutgardiae: B. G. Teubner, 1967. 338 S.
5. Sohm R. *Institutionen des römischen Privatrechts*. Leipzig: Duncker & Humblot, 1888. 172 S.
6. *Digesta Iustiniani Augusti*: *Recognouit, adsumpto in operis societatem*. Vol. 2. Paulo Kruegero, Th. Mommsen. Accedunt tabulae duae. Berolini, apud Weidmannos, 1870. 969 S.

DOI https://doi.org/10.36059/978-966-397-670-9-33

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА КУПІВЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Кушнір Петро Миколайович
аспірант
Інститут правотворчості та науково-правових експертиз
Національної академії наук України
м. Київ, Україна

У науковій літературі переважне право купівлі земельної ділянки розглядають як несамостійне право, похідне від основного правовідношення (оренди, спільної власності) [1], а його місце в системі суб'єктивних цивільних прав залишається дискусійним. Водночас рекодифікація цивільного законодавства відкриває для цього переважного права нову перспективу. Автори Концепції оновлення Цивільного кодексу України запропонували передбачити «речове право переважної купівлі земельної ділянки в переліку обмежених речових прав з усіма ознаками, властивим цьому інституту права» [2]. Проєкт Цивільного кодексу України [3], прийнятий Верховною Радою України

за основу 28 квітня 2026 р., реалізує ідею ширше: ст. 498 проєкту ЦК України відносить право переважної купівлі нерухомої речі до обмежених речових прав, а глава 37 (ст. 546-551) уперше врегульовує його як самостійний інститут [3].

Чинна законодавча модель переважного права купівлі земельної ділянки є зобов'язально-правовою. Це право не назване серед речових прав на чуже майно у ст. 395 ЦК України [4], а автори Концепції прямо констатують, що передбачене чинним законодавством право переважної купівлі «не відноситься до речових прав» [2]. Регулювання такого права розпорошене: переважне право співвласника на купівлю частки у праві спільної часткової власності (ст. 362 ЦК України), переважне право наймача (ч. 2 ст. 777 ЦК України), орендаря земельної ділянки (ст. 9 Закону України «Про оренду землі»), а з 2021 р. спеціальна процедура щодо земель сільськогосподарського призначення (ст. 130-1 ЗК України) [3-6].

Стаття 130-1 ЗК України визначає дві черги суб'єктів переважного права: надрокористувача, в межах ділянки надр якого розташована земельна ділянка (перша черга), та орендаря (друга черга). Процедура реалізації цього переважного права охоплює реєстрацію наміру власника щодо продажу земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, повідомлення суб'єкта переважного права через нотаріуса та місячний строк для відповіді [5]. Як зазначає Д. Р. Гаращенко, ця процедура «має чітко виражений формалізований характер», а саме переважне право є «похідним від уже наявного у суб'єкта первинного права» [1, с. 183, 185]. Водночас передбачена ч. 5 ст. 130-1 ЗК України можливість передати це право іншій особі свідчить, що таке право вже виходить за межі суто похідного інструмента й набуває ознак самостійного, хоча і обмежено оборотоздатного майнового права, де повторна його передача заборонена (ч. 8 ст. 130-1 ЗК України).

За своєю структурою це переважне право є відносним: управненій особі протистоїть конкретна зобов'язана особа – власник-продавець земельної ділянки. Тому й спосіб захисту такого права ґрунтується на винятку з відносності, тобто позові про переведення на суб'єкта переважного права прав та обов'язків покупця з внесенням на депозитний рахунок суду суми, яку за договором має сплатити покупець (ч. 4 ст. 130-1 ЗК України).

Поширення дії відносного права на особу, яка не є учасником відповідного правовідношення, може вважатися виправданим лише за умови публічності цього права, тобто об'єктивної можливості третіх осіб завчасно отримати відомості про існування цього права та його носія. Переважне право купівлі земельної ділянки не виступає самостійним об'єктом державної реєстрації, проте його публічність

забезпечено опосередковано – через публічність тих прав, із якими закон пов'язує його виникнення. Так, суб'єктів переважного права встановлюють за відомостями Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ч. 1, 3 ст. 130-1 ЗК України) [5]. Державній реєстрації підлягають також намір власника щодо продажу земельної ділянки та передане іншій особі переважне право, причому реєстрація останнього здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки (абз. 2 ч. 5 ст. 130-1 ЗК України) [5]. З огляду на це, потенційний набувач (покупець) має змогу з публічних реєстрів установити як наявність переважного права щодо земельної ділянки, так і особу, якій воно належить, а отже, не може вважатися особою, яка не знала і не могла знати про існування цього права.

Наведене дає підстави стверджувати, що формально відносне переважне право купівлі земельної ділянки вже наділене однією з ознак речових прав – абсолютністю, тобто, у термінології проєкту ЦК України, протиставністю третім особам (ст. 1918) [3], яка в цьому разі ґрунтується на реєстровій публічності. Отже, законодавець уже послуговується речово-правовим інструментами: публічними реєстрами та режимом обтяжень, щодо права, яке формально речовим не є, в розумінні чинного законодавства.

Дуалістичний характер цього права, зобов'язального за формою і речового за змістом, не залишався поза увагою наукової спільноти. Р. А. Майданик відносить «переважне право купівлі-продажу майна» до атипових («прихованих») речових прав і констатує, що «відбувається оречевлення окремих зобов'язальних прав, внаслідок чого вони набувають окремих ознак речових прав» [7, с. 35–36]. Г. Г. Харченко звертає увагу, що в німецькій доктрині право переважної купівлі утворює окрему групу обмежених речових прав [8, с. 76].

Проєкт ЦК України закріплює саме речово-правову модель. Відповідно до ст. 546 проєкту ЦК України переважне право купівлі нерухомої речі є «обмеженим речовим правом, яке може встановлюватися на користь уповноваженої особи у разі відчуження нерухомої речі, яке можуть встановлювати на користь уповноваженої особи у разі відчуження нерухомої речі переважно перед іншими особами на рівних умовах і за ціною, за якою таку річ продають» [3], його може бути встановлено й на користь власника іншої земельної ділянки, споруди або іншої нерухомої речі. Таке право виникає на підставі договору, закону або заповіту та підлягає реєстрації у Державному реєстрі прав і виникає з моменту внесення відповідного запису (ст. 547 проєкту ЦК України). Продавець зобов'язаний письмово повідомити уповноважену особу про намір продати річ, якщо та не здійснить свого права протягом місяця, то така

нерухома річ може бути продана іншій особі. У разі порушення передбачено можливість звернутися до суду з позовом про переведення прав та обов'язків покупця з внесенням коштів на депозит. Окрім того передача переважного права іншій особі заборонена (ст. 548 проєкту ЦК України) [3].

Водночас глава 37 проєкту ЦК України розходиться зі ст. 130-1 ЗК України в чотирьох аспектах. По-перше, переважне право виникає з моменту внесення запису до реєстру (ч. 3 ст. 547 проєкту ЦК України), у той час як у надрокористувача та орендаря таке право виникає безпосередньо із закону, хоча ч. 3 ст. 1923 проєкту ЦК України допускає виникнення права за законом із записом про його протиставність. По-друге, передачу переважного права заборонено (ч. 6 ст. 548 проєкту ЦК України), а відповідно до ч. 5 ст. 130-1 ЗК України переважне право купівлі земельної ділянки може бути передано іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку. По-третє, серед кількох уповноважених осіб покупця обирає продавець (ч. 4 ст. 548 проєкту ЦК України), що не узгоджується з черговістю, встановленою ч. 1 ст. 130-1 ЗК України. По-четверте, переважне право відповідно до ч. 1 ст. 548 проєкту ЦК України не діє на публічних торгах, тоді як ЗК України визначає окрему процедуру реалізації такого права на земельних торгах (ч. 9 ст. 130-1 ЗК України).

Отже, рекодифікація цивільного законодавства відкриває перспективу перетворення переважного права купівлі земельної ділянки з відносної вимоги до продавця на зареєстроване обмежене речове право. Проте проєкт ЦК України не змінює ст. 130-1 ЗК України, зберігає природу зобов'язального переважного права наймача (ч. 2 ст. 1011 проєкту ЦК України) і відсилає щодо найму землі до закону (ч. 2 ст. 1026 проєкту ЦК України), тож незрозуміло, чи охоплює глава 37 законні переважні права, які виникають на підставі ст. 130-1 ЗК України. Якщо ні, то постане неврегульована конкуренція зобов'язального і речового прав, якщо так – описані вище розбіжності.

Література:

1. Гаращенко Д. Р. Особливості використання права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться в оренді. Аналітично-порівняльне правознавство. 2026. № 1. С. 182–186. DOI: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.1.29

2. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ : Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с.

3. Проєкт Цивільного кодексу України : законопроєкт від 09.04.2026 № 15150. URL: https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69837 (дата звернення: 15.09.2026).

4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 15.09.2026).

5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 15.09.2026).

6. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14 (дата звернення: 15.09.2026).

7. Майданик Р. А. Еволюція речового права України. Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 19-20 трав. 2017 р.). Харків : ХНУВС, 2017. С. 33-37. URL: https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/19-20_05_2017/pdf/4.pdf (дата звернення: 15.09.2026).

8. Харченко Г. Г. Поділ речових прав у доктрині цивільного права. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 5. С. 73-78. DOI: https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.5.12