



## ПЕРЕДАЧА ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Переважне право купівлі с/г ділянки може бути передане орендарем іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку ділянку.

Передача переважного права купівлі с/г ділянки здійснюється за письмовим договором.

Істотні умови такого договору законодавством не визначені, зокрема й не вимагається передача таких прав виключно на платній основі.



**Орендар має здійснити державну реєстрацію передачі переважного права іншій особі як обтяження права на ділянку через ЦНАП або нотаріуса.**

До особи, якій передано переважне право купівлі с/г ділянки, переходять усі права та обов'язки попереднього орендаря.



**Протягом трьох днів з дня державної реєстрації договору про передачу переважного права орендар повинен належним чином повідомити власника ділянки про таку передачу.**

Якщо така передача відбулася після повідомлення нотаріусом про намір власника продати с/г ділянку, орендар зобов'язаний повідомити особу, якій він передав це право, про такий намір.

Якщо с/г ділянка виставляється на земельні торги, орендар має повідомити організатора торгів про передачу переважного права не пізніше як за п'ять робочих днів до моменту початку торгів.

**Передати переважне право можна тільки один раз. Передача переданого переважного права третім особам заборонена.**



## ЗАХИСТ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА



У разі продажу с/г ділянки з порушенням переважного права її купівлі орендар має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Одночасно орендар має внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.



**[ 0 800 213 103**

МІНІСТЕРСТВО  
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

БЕЗОПЛАТНА  
ПЕРВИННА  
ПРАВОВА  
ДОПОМОГА

БЕЗОПЛАТНА  
ВТОРИННА  
ПРАВОВА  
ДОПОМОГА



надання правової інформації, консультацій і роз'яснень з правових питань



складення заяв, скарг та інших документів правового характеру (крім документів процесуального характеру)



захист



здійснення представництва інтересів у судах, інших державних органах, місцевих самоврядуваннях, перед іншими особами



складення документів процесуального характеру

для усіх громадян

для визначених законом категорій громадян

! бажано надати для ознайомлення документи, на яких ґрунтуються звернення

! слід надати документи, які підтверджують право на безоплатну вторинну правову допомогу



**[ 0 800 213 103**  
[www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua)



ПРАВОВА ДОПОМОГА ПОРУЧ  
у точках доступу ■ телефоном ■ онлайн

Підписано до друку 11.2021



Дізнайтеся детальніше про надання безоплатної правової допомоги

**ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО  
ОРЕНДАРЯ НА КУПІВЛЮ  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
СІЛЬГОСПРИЗНАЧЕННЯ**

**Купівля-продаж земельної ділянки сільсько-господарського призначення (паю) (далі — с/г ділянки) здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання.**

Орендар с/г ділянки має переважне право її купівлі у другу чергу.



У першу чергу переважне право має особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення за певних умов. Встановити наявність спецдозволу можна буде шляхом отримання витягу про ділянку з Державного земельного кадастру (далі — ДЗК) (після реалізації такої функціональної можливості, яка на сьогодні відсутня).



Суб'єкти переважного права купівлі с/г ділянки другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із ДЗК та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — ДРРП).

**Орендар може реалізувати своє переважне право купівлі с/г ділянки лише у разі відсутності суб'єкта першої черги або у разі його відмови від купівлі.**



Право оренди ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права (договору оренди) у ДРРП (до 2013 року — у ДЗК).

Доцільно перевірити наявність державної реєстрації права оренди та за потреби здійснити таку реєстрацію. Це важливо для захисту від несумлінних власників ділянок, які могли укласти договори оренди з кількома орендарями. Також у разі орендування земельного паю без укладання письмового договору доцільно укласти такий договір та зареєструвати право оренди у ДРРП.

Особа, яка користується с/г ділянкою на підставі іншого договору, ніж договір оренди (наприклад, договору емфітевзису), не має переважного права на її купівлю.

Реалізація переважного права має свої особливості залежно від обраного власником способу продажу с/г ділянки — шляхом укладення договору купівлі-продажу або на земельних торгах (аукціоні).

Також орендар може першим повідомити власника про намір придбати с/г ділянку у разі її продажу.

## ■ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ



### РЕАЛІЗАЦІЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Власник с/г ділянки зобов'язаний не пізніше ніж за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу подати нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору, заяву про державну реєстрацію наміру продажу с/г ділянки.

Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити орендаря про намір продажу с/г ділянки цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку (далі — належним чином). Зокрема, орендарю повідомляється ціна та умови договору купівлі-продажу с/г ділянки, визначені власником.

Якщо власник вирішив змінити ціну чи інші умови продажу с/г ділянки, процедуру реєстрації наміру продажу та повідомлення належним чином орендаря потрібно повторити заново.

Переважне право купівлі ділянки реалізується за умови, що орендар сплачує ціну, за якою здійснюється продаж ділянки, а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.



**Якщо орендар має намір скористатися переважним правом купівлі с/г ділянки, він має повідомити про це нотаріуса належним чином протягом місяця з дня інформування про намір власника продати ділянку.**

Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та належним чином повідомити про це орендаря.



### ВІДМОВА ВІД ВИКУПУ ДІЛЯНКИ

Орендар вважається таким, що відмовився від свого переважного права купівлі с/г ділянки, якщо протягом місяця з дня, коли був належним чином повідомлений нотаріусом про намір продажу земельної ділянки, він:

- не повідомив належним чином нотаріуса про бажання скористатися переважним правом;

- відмовився від укладення договору купівлі-продажу с/г ділянки;
- не з'явився у призначені день і час для укладення договору (за умови, що був належним чином повідомлений про них нотаріусом).

## ■ ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ



### РЕАЛІЗАЦІЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Якщо продаж с/г ділянки здійснюється на земельних торгах (аукціоні), власник не пізніше ніж за два місяці до дня торгів повинен здійснити реєстрацію наміру продажу с/г ділянки у ДРРП.

Організатор земельних торгів із продажу с/г ділянки зобов'язаний письмово повідомити орендаря про проведення торгів не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня їх проведення.

Якщо продаж відбувається на земельних торгах, орендар має пріоритет за умови, що він виконав вимоги до учасника торгів та погоджується на сплату найбільшої цінової пропозиції із запропонованих учасниками аукціону.



**Для реалізації переважного права орендар надає згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот.**

У разі відмови сплатити таку ціну продажу лота він може надати попередню згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.



### ВІДМОВА ВІД ВИКУПУ ДІЛЯНКИ

Вважається, що орендар відмовився від свого переважного права купівлі с/г ділянки на відповідних земельних торгах, якщо він, зокрема:

- не надав попередню згоду на сплату відповідної ціни продажу лота;
- не виконав або не відповідає вимогам до учасників аукціону;
- відмовився від підписання протоколу про результати торгів чи не сплатив належної суми.