Вебінар на тему:

Чужий пай посеред поля:

як законно вирішити проблему земельної шахматки?

АРМАДА
юридична компанія



Валентина Пономаренко

Адвокатка, радниця та старша партнерка практики аграрного і земельного права ЮК «АРМАДА»

- 15-річним досвідом супроводу бізнесу.
- Валентина входить до переліку ТОП-20 юристок України у сфері аграрного та земельного права.

Наші відзнаки

Серед 50 провідних юридичних компаній України.

Входимо до ТОП-10 юридичних компаній у галузі податкового права
за рейтингом «ТОП-50 провідних юридичних фірм» (Юридична практика, 2023–2025).

Входимо до ТОП-10 юридичних фірм у галузі податкового права
за рейтингом «Лідери ринку» (Юридична газета, 2023–2026).

Входимо до ТОП-5 юридичних компаній у сфері податкового права
(Ukrainian Law Firms: A Handbook for Foreign Clients, 2024–2025).

Відзначені міжнародним рейтингом Legal 500 серед найкращих команд в практиці ТАХ.

Партнерка Анастасія Луук –ТОП-10 кращих податкових юристів України
за рейтингом «ТОП-100. Вибір клієнта» (Юридична газета, 2023, 2024, 2025).

Наші відзнаки













На вебінарі поговоримо про:

- Що таке земельна шахматка та чому вона коштує фермеру грошей.
- Як визначити масив земель сільськогосподарського призначення.
- Обмін правами користування: добровільні домовленості та спеціальні механізми.
- Істотний землекористувач: хто це та які має права.
- Що робити, коли сусід не погоджується.
- Документи, реєстрація, судовий захист та алгоритм дій.

Що таке земельна «шахматка»?

Земельна шахматка — це поширена в аграрній практиці назва ситуації, коли в межах одного сільськогосподарського поля (земельного масиву) земельні ділянки перебувають у власності або користуванні різних осіб і розташовані вперемеш, утворюючи мозаїчну структуру землекористування.

Простіше кажучи, фермер обробляє одне велике поле, але посеред нього розташовані чужі паї, на які він не має прав користування.

Важливо!

Термін «земельна шахматка» є практичним, а не законодавчим. Для юридичного врегулювання використовуються поняття «масив земель сільськогосподарського призначення», «земельна ділянка», «обмін земельними ділянками (правами користування)» тощо.



Чому виникає земельна шахматка?



1. Розпаювання колективних земель

Під час приватизації земель колишніх КСП сільськогосподарські масиви були поділені на окремі паї. Власниками стали сотні громадян, які надалі самостійно розпоряджалися своїми ділянками.

2. Конкуренція між агровиробниками

В одному масиві різні фермери укладають договори оренди з різними власниками паїв. У результаті земельний банк кожного господарства формується не суцільним полем, а окремими ділянками.

Чому виникає земельна шахматка?



3. Різні строки оренди та відмова від поновлення договорів

Частина договорів закінчується раніше, частина пізніше. Власник може змінити орендаря, залишивши посеред поля ділянку, якою користується інший агровиробник.

4. Самостійне використання паїв власниками

Деякі власники не передають землю в оренду, а обробляють її самостійно або залишають необробленою. Такі ділянки можуть розташовуватися всередині поля, яке обробляє фермер.

Чому виникає земельна шахматка?



5. Спадкування, продаж та поділ земельних ділянок

Після переходу права власності спадкоємці або нові власники можуть обирати інших орендарів чи використовувати землю самостійно. Це посилює роздробленість землекористування.

6. Відсутність належної консолідації земель

Фермери роками накопичують земельний банк через окремі договори оренди, але не здійснюють системного обміну ділянками або правами користування з іншими агровиробниками.

Чому це проблема для фермера?

- **Збільшення витрат:** техніка змушена об'їжджати чужі ділянки, здійснювати додаткові розвороти та переїзди.
- **Ускладнення обробітку:** важче планувати посіви, внесення добрив, обприскування та збирання врожаю.
- **Конфлікти із сусідами:** виникають спори щодо меж, проїзду техніки та фактичного використання земель.
- **Ризик самовільного зайняття землі:** фактичний обробіток усього поля не означає наявності законних прав на кожну ділянку.
- **Зменшення економічної ефективності:** навіть великий земельний банк може бути незручним для обробітку через розпорошеність ділянок.

Земельна шахматка — це не просто незручне розташування паїв, а проблема невідповідності між фактичною організацією сільськогосподарського виробництва та юридичними межами землекористування



Як закон дозволяє вирішити проблему земельної шахматки?

Ключовий інструмент — стаття 37-1 Земельного кодексу України, яка передбачає спеціальні правила використання земельних ділянок у масивах земель сільськогосподарського призначення.

Законодавство дозволяє:

- Добровільно домовлятися про обмін земельними ділянками або правами користування ними.
- Укладати договори оренди та суборенди для впорядкування землекористування.
- Використовувати спеціальні механізми для істотних землекористувачів.
- За наявності законних підстав захищати право на укладення відповідного договору в суді.

Головне: закон не дозволяє просто обробляти чужий пай, навіть якщо він розташований посеред вашого поля.

Що таке масив земель сільськогосподарського призначення?

Масив земель сільськогосподарського призначення — це сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються із сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь, мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу.

Чому це важливо?

Саме в межах масиву застосовуються спеціальні механізми, передбачені статтею 37-1 ЗК України.

Практична порада: перед початком переговорів потрібно визначити межі масиву, його склад та правовий статус ділянок.

Як визначити межі масиву?

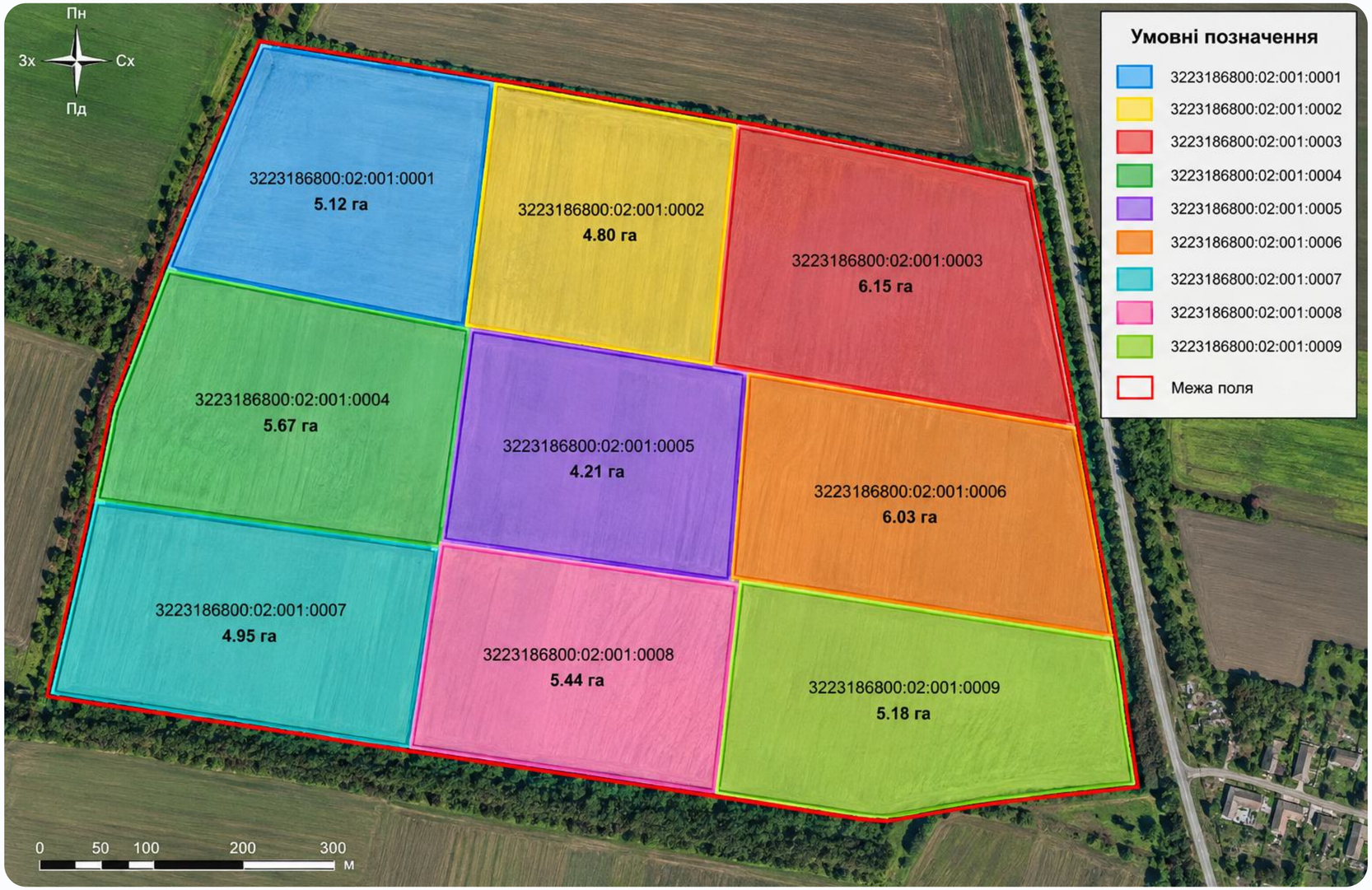
Крок 1. Визначити фактичні межі поля за картографічними матеріалами.

Крок 2. Сформувати перелік кадастрових номерів земельних ділянок.

Крок 3. Перевірити власників, орендарів та зареєстровані речові права.

Крок 4. Встановити наявність доріг, лісосмуг, каналів та інших об'єктів, які впливають на конфігурацію масиву.

Крок 5. Перевірити відомості Державного земельного кадастру щодо масиву та необхідність землевпорядної документації.


Пн
Зх
Сх
Пд
3223186800:02:001:0001
5.12 га
3223186800:02:001:0002
4.80 га
3223186800:02:001:0003
6.15 га
3223186800:02:001:0004
5.67 га
3223186800:02:001:0005
4.21 га
3223186800:02:001:0006
6.03 га
3223186800:02:001:0007
4.95 га
3223186800:02:001:0008
5.44 га
3223186800:02:001:0009
5.18 га
0 50 100 200 300
м
Умовні позначення
3223186800:02:001:0001
3223186800:02:001:0002
3223186800:02:001:0003
3223186800:02:001:0004
3223186800:02:001:0005
3223186800:02:001:0006
3223186800:02:001:0007
3223186800:02:001:0008
3223186800:02:001:0009
Межа поля

Хто такий істотний землекористувач?

За статтею 37-1 ЗК України істотним землекористувачем є особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення.

Критерій — не менш як 75% усіх земель масиву.

При цьому враховуються належні особі права користування земельними ділянками в межах відповідного масиву.

Важливо: 75% земельного банку господарства загалом не означає 75% конкретного масиву.

Як порахувати 75%?

Площа масиву

200 га

Права фермера

156 га

156 ÷ 200 × 100% = 78%

78% — фермер

22% — інші

Поріг 75% досягнуто



Які переваги має істотний землекористувач?

Істотний землекористувач за визначених законом умов може ініціювати укладення договорів оренди або суборенди ділянок у масиві з наданням іншій стороні рівноцінної можливості користування земельною ділянкою.

Мета механізму: усунути черезсмужжя та забезпечити раціональне використання земель.

Але статус істотного землекористувача:

- Не надає права автоматично займати чужі ділянки.
- Не припиняє чинні права інших землекористувачів.
- Не дозволяє примусово забрати будь-який пай.
- Не звільняє від необхідності належного договірного оформлення.

Добровільний обмін — найпростіший спосіб прибрати шахматку

Ситуація: два фермери мають земельні ділянки впереміш в одному масиві.

Рішення: домовитися про взаємне користування ділянками, щоб кожен обробляв компактнішу територію.

Можливі юридичні інструменти:

- Обмін земельними ділянками у власності — за належних правових умов.
- Обмін правами користування через договори оренди або суборенди.
- Узгоджене переоформлення договірних відносин за участю власників.

Результат: менше переїздів техніки, зручніший обробіток та менша ймовірність земельних конфліктів.



Чи можна обміняти орендовані паї без згоди власників?

Стаття 37-1 ЗК України передбачає спеціальний механізм обміну правами користування орендованими земельними ділянками в межах одного масиву шляхом укладення договорів суборенди.

За встановлених законом умов такий обмін можливий без окремої згоди орендодавців.

Однак необхідно перевірити:

- Чи розташовані ділянки в межах одного масиву.
- Чи дотримано вимог до обміну правами користування.
- Чи відповідають договори суборенди законодавству.
- Чи забезпечено належне повідомлення орендодавців.
- Чи проведено державну реєстрацію відповідних прав.

Важливо: цей механізм не слід ототожнювати зі звичайною суборендою за загальними правилами.

Що робити, якщо сусід відмовляється від обміну?

1. Перевірити правову ситуацію

Хто є власником або користувачем ділянки? Чи є чинний договір оренди?

2. Розрахувати частку землекористування

Чи має фермер статус істотного землекористувача?

3. Запропонувати рівноцінний варіант

Підготувати письмову пропозицію з характеристиками земельних ділянок.

4. Оцінити судову перспективу

Якщо спеціальні умови статті 37-1 виконані, розглянути можливість судового захисту.



Чи може суд зобов’язати сусіда укласти договір?

Так, але лише за наявності передбачених законом підстав.

Істотний землекористувач може вимагати укладення договору оренди або суборенди в порядку статті 37-1 ЗК України за умови дотримання спеціальних вимог.

Для судового захисту важливо довести:

- Наявність належного статусу істотного землекористувача.
- Розташування спірних ділянок у відповідному масиві.
- Дотримання вимог щодо рівноцінності запропонованого користування.
- Наявність законних підстав для вимоги укладення договору.
- Належність обраного способу судового захисту.

Суд не замінює переговори автоматично. Відмова сусіда сама по собі ще не гарантує позитивного рішення.

Чужий пай посеред поля: чи можна змусити власника передати землю в оренду?

Ситуація

Фермер користується 180 га із 200 га земельного масиву. Посеред поля розташована земельна ділянка площею 4 га, власник якої відмовляється укладати договір оренди.

Через це фермер змушений об'їжджати ділянку технікою, що ускладнює обробіток поля.

Правова оцінка

Фермер користується 90% масиву та за умови належного підтвердження прав може мати статус істотного землекористувача.

Чужий пай посеред поля: чи можна змусити власника передати землю в оренду?

Стаття 37-1 ЗК України передбачає спеціальні механізми впорядкування землекористування. Проте статус істотного землекористувача не означає автоматичного права на будь-яку чужу ділянку.

Помилка фермера

Вважати, що наявність понад 75% масиву автоматично зобов'язує власника передати пай в оренду.

Як діяти правильно?

- Перевірити правовий статус ділянки та межі масиву.
- Підтвердити частку землекористування.
- Запропонувати законний варіант оренди або обміну.
- За наявності підстав — використати спеціальний механізм статті 37-1 ЗК України.

Висновок: 75% масиву — це спеціальні юридичні можливості, а не право забрати чужу землю.

Два фермери в одному полі: як законно помінятися паями?

Ситуація

Фермер А орендує 120 га,

Фермер Б — 35 га в межах одного масиву.

Їхні ділянки розташовані впереміш. Обидва господарства домовилися обробляти компактніші частини поля, але не оформлювати обмін документально.

Правова оцінка

Стаття 37-1 ЗК України передбачає можливість обміну правами користування орендованими земельними ділянками в межах одного масиву шляхом укладення договорів суборенди.

За визначених законом умов такий обмін може здійснюватися без окремої згоди орендодавців.

Помилка фермерів

Фактично обмінятися ділянками без укладення договорів та державної реєстрації відповідних прав.

Як діяти правильно?

- Визначити ділянки для обміну.
- Перевірити чинні договори оренди.
- Оцінити відповідність обміну спеціальним вимогам.
- Укласти договори суборенди.
- Зареєструвати права та виконати вимоги щодо повідомлення власників.

Висновок: усна домовленість не замінює належно оформленого права користування землею.

Обробляв чужий пай 10 років: чи виникає право на землю?

Ситуація

Фермер протягом 10 років обробляє поле площею 150 га.

Під час перевірки кадастрових даних з'ясовується, що 6 га належать іншому власнику, з яким договір оренди ніколи не укладався.

Власник вимагає припинити користування землею та відшкодувати збитки.

Правова оцінка

Тривалий фактичний обробіток не створює автоматичного права оренди.

Використання земельної ділянки без належної правової підстави може спричинити вимоги про повернення землі, відшкодування шкоди та інші передбачені законом наслідки.

Помилка фермера

Ототожнювати фактичні межі обробітку
з юридичними межами землекористування.

Як діяти правильно?

- Звірити фактичні площі з кадастровими межами.
- Перевірити правовстановлюючі документи.
- Встановити обставини використання спірної ділянки.
- Урегулювати претензії власника.
- Оформити законне право користування, якщо досягнуто домовленості.

Висновок: навіть багаторічний обробіток не замінює договору та належного права користування.

Сусід відмовляється від обміну: чи допоможе суд?

Ситуація

Фермер А користується 160 га із 200 га масиву — 80%.

Фермер Б орендує 8 га посеред поля.

Фермер А пропонує надати фермеру Б іншу ділянку площею 8 га, ближче до його основного земельного банку.

Фермер Б відмовляється.

Правова оцінка

За наявності передбачених законом умов істотний землекористувач може вимагати укладення відповідного договору оренди або суборенди.

Але для судового захисту необхідно довести не лише статус істотного землекористувача, а й інші обставини, передбачені статтею 37-1 ЗК України та статтею 8-2 Закону України «Про оренду землі».

Помилка фермера

Вважати, що однакова площа ділянок автоматично означає рівноцінність обміну.

Як діяти правильно?

- Підтвердити статус істотного землекористувача.
- Порівняти характеристики земельних ділянок.
- Підготувати схему обміну.
- Обґрунтувати, як обмін усуне черезсмужжя.
- Направити письмову пропозицію з належними проєктами договорів.
- За наявності підстав звернутися до суду.

Висновок: судовий захист можливий, але відмова сусіда сама по собі не гарантує позитивного рішення.

75% є лише на папері: чому фермер може програти спір?

Ситуація

Фермер вважає, що користується 78% масиву площею 300 га.

Під час юридичного аудиту з'ясовується:

- На 18 га договори оренди закінчилися.
- Щодо 12 га належні права користування не підтверджені.
- Частину площ враховано лише за фактичним обробітком.

Після виключення підтверджена площа становить 68%.

Правова оцінка

Для встановлення статусу істотного землекористувача враховуються належні права користування, а не лише фактичний обробіток.

Помилка фермера

Розраховувати 75% за внутрішньою картою полів
без юридичної перевірки договорів
та зареєстрованих прав.

Як діяти правильно?

- Визначити площу всього масиву.
- Перевірити договори та державну реєстрацію прав.
- Виключити ділянки без підтвердженого чинного права користування.
- Провести повторний розрахунок.
- Підготувати документальне підтвердження частки.

Висновок: для застосування спеціального механізму важливі юридично підтверджені гектари, а не лише фактично оброблювані.

Обмінялися паями, але власники дізналися останніми: які ризики?

Ситуація

Два агропідприємства домовилися обмінятися правами користування ділянками в одному масиві.

Вони уклали договори суборенди, але не перевірили всі спеціальні вимоги та не забезпечили належного повідомлення орендодавців.

Один із власників дізнався, що його землю обробляє інше господарство, і почав оскаржувати правомірність користування.

Правова оцінка

Спеціальний механізм обміну правами користування не звільняє сторони від обов'язку належно оформити договори, зареєструвати права та виконати передбачені законом вимоги щодо повідомлення власників.

Помилка фермерів

Вважати, що відсутність необхідності отримувати згоду орендодавця у спеціальному випадку означає відсутність інших обов'язків перед ним.

Як діяти правильно?

- Перевірити правову підставу обміну.
- Оформити належні договори.
- Зареєструвати права суборенди.
- Повідомити орендодавців у передбаченому законом порядку.
- Зберегти докази виконання процедури.

Висновок: законний обмін має захищати інтереси і землекористувачів, і власників паїв.

Судова практика: Що вирішують суди та які висновки варто зробити фермеру?



Обробляю понад 75% поля. Чому не можу отримати чужий пай?

Ситуація

Агропідприємство обробляло понад 75% земельного масиву площею 371,4 га.

Усередині масиву розташовувалася земельна ділянка площею 1,9435 га, яку власник передав в оренду іншому господарству.

Підприємство звернулося до суду з вимогами про визнання переважного права на оренду та переведення на нього прав і обов'язків чинного орендаря.

▶ Що вирішив суд?

Верховний Суд залишив у силі рішення про відмову в позові.

Сам факт користування понад 75% масиву не означає автоматичного переходу прав за договором оренди, укладеним з іншою особою. Позивач не довів належних підстав для обраного способу захисту.

● Яку помилку допустив фермер?

Покладався на статус істотного землекористувача, але не реалізував передбачені законом можливості належним способом.

Джерело: Верховний Суд | 15.01.2025 | Справа № 740/1012/22

Позиція Верховного Суду: 75% – це право на спеціальний механізм, а не на чужу землю

Стаття 37-1 ЗК України та стаття 8-2 Закону України «Про оренду землі» передбачають спеціальні механізми впорядкування землекористування.

Необхідно розрізняти дві ситуації:

- Земельна ділянка ще не передана в оренду.
- Земельна ділянка вже перебуває в оренді іншого землекористувача.

Для кожної ситуації необхідно визначити відповідний правовий механізм і належний спосіб захисту.

Справа показує, що навіть істотний землекористувач може програти суд, якщо неправильно визначить спосіб реалізації своїх прав.

Як діяти правильно?

1. Перевірити статус спірної ділянки.
2. Встановити наявність та строки чинного договору оренди.
3. Своєчасно реалізувати переважне право за наявності законних підстав.
4. Якщо ділянка вже орендована — оцінити механізм суборенди.
5. Обирати спосіб судового захисту відповідно до характеру порушення.

Висновок: статус істотного землекористувача не замінює законної процедури отримання права користування.

Сусід відмовляється від обміну. Чи можна змусити його через суд?

Ситуація

Агропідприємство намагалося усунути черезсмужжя шляхом обміну правами користування земельними ділянками.

Розрізнене розташування ділянок ускладнювало зрошення та переміщення сільськогосподарської техніки.

Інший землекористувач не погодився на запропонований обмін.

▶ Що вирішив суд?

Верховний Суд погодився з відмовою в задоволенні позову.

Суди встановили:

- Запропонований обмін не усував черезсмужжя.
- Позивач не довів, як саме обмін змінить організацію обробітку.
- Умови запропонованих договорів суборенди відрізнялися від чинних договорів оренди та не відповідали необхідним законодавчим умовам.

● Яку помилку допустив фермер?

Не довів, що запропонована схема обміну реально вирішує проблему черезсмужжя.

Позиція Верховного Суду: обмін має реально усувати черезсмужжя

Для примусового обміну недостатньо довести, що ділянки розташовані незручно.

Необхідно підтвердити передбачені законом умови, зокрема результативність запропонованого обміну та належність договірних умов.

Суд оцінює не лише документи, а й реальний результат обміну для організації землекористування.

Як діяти правильно?

- Підготувати схему масиву до обміну.
- Підготувати схему після обміну.
- Показати, які саме перешкоди усуваються.
- Порівняти характеристики ділянок, НГО, строки та умови користування.
- Підготувати належні проєкти договорів.
- Зафіксувати направлення пропозиції іншій стороні.

Висновок: судовий обмін має вирішувати проблему, а не просто змінювати землекористувачів.

Для дизайнера: дві схеми земельного масиву — до обміну та після обміну, з позначенням ділянок різних землекористувачів.

Джерело: Постанова Верховного Суду у справі № 662/460/20

Чужий пай посеред поля: чи можна запропонувати землю на краю масиву?

Агропідприємство користувалося понад 75% земельного масиву.

Усередині поля розташовувалася чужа ділянка площею 3,7086 га.

Для усунення черезсмужжя підприємство запропонувало передати взамін право користування ділянкою площею 3,0595 га, розташованою на краю масиву.

Показник	Спірна ділянка	Запропонована
Площа	3,7086 га	3,0595 га
НГО	136 403,83 грн	126 504,04 грн
Розташування	Усередині масиву	На краю масиву

Різниця нормативної грошової оцінки — близько 7,26%.

Що досліджував суд?

Розташування ділянок, їхні характеристики, НГО та запропоновані умови обміну.

Практичне питання: чи може обмін бути законним, якщо запропонована ділянка має меншу площу?

Практична цінність справи: рівноцінність обміну – це не лише площа

Що важливо для юридичного обґрунтування?

- Місце розташування ділянок у масиві.
- Нормативна грошова оцінка.
- Умови чинних договорів оренди.
- Строки користування.
- Можливість раціонального обробітку.
- Відповідність запропонованого обміну вимогам закону.

Справа демонструє, що підготовка обміну потребує комплексного порівняння земельних ділянок.

Самої пропозиції надати інший пай недостатньо.

Як діяти правильно?

1. Визначити проблемну ділянку.
2. Підібрати юридично допустимий варіант обміну.
3. Порівняти НГО та інші істотні характеристики.
4. Оцінити можливу майнову шкоду.
5. Підготувати схему розташування ділянок.
6. Оформити письмову пропозицію та проєкти договорів.

Висновок: обмін має бути обґрунтованим юридично, економічно та з погляду організації землекористування.

Джерело: Рішення Монастирищенського районного суду Черкаської області від 09 червня 2021 року у справі № 702/999/19

Обробляю 77% масиву. Чи можу засіяти чужий пай до оформлення обміну?

Ситуація

Агропідприємство користувалося приблизно 77% земельного масиву площею 60,23 га.

У межах масиву була чужа земельна ділянка площею 1,0882 га, яку підприємство засіяло ріпаком без належно оформленого права користування.

Власник вимагав звільнення землі.

Підприємство запропонувало обмін на іншу ділянку площею 1,7979 га.

Що вирішив суд?

Суд відмовив у задоволенні зустрічних вимог підприємства щодо зобов'язання провести обмін.

Під час розгляду оцінювалися, зокрема, недоліки запропонованого механізму обміну та його документального оформлення.

Яку помилку допустив фермер?

Почав фактично використовувати чужу ділянку, розраховуючи на можливість подальшого оформлення обміну.

Наявність статусу істотного землекористувача не надає права самовільно використовувати чужу ділянку.

Механізм обміну має бути реалізований у встановленому законом порядку.

Практична цінність рішення

Справа показує ризик поширеної практики, коли фермер спочатку обробляє ділянку, а вже потім намагається врегулювати юридичні питання.

Як діяти правильно?

- Не розпочинати обробіток без належного права.
- Перевірити статус істотного землекористувача.
- Підготувати пропозицію обміну.
- Додати належні проєкти договорів.
- Дотриматися процедури статті 8-2 Закону «Про оренду землі».
- Зареєструвати право користування.

Висновок: навіть 77% масиву та пропозиція більшої ділянки взамін не легалізують самовільний обробіток.

Джерело: Рішення Зарічненського районного суду Рівненської області від 31 травня 2021 року у справі 561/245/21

Домовилися про обмін усно. Чому виник судовий спір?

Ситуація

Фермерське господарство користувалося земельною ділянкою площею 4,969 га.

Господарство стверджувало, що з 2019 року існувала усна домовленість про обмін правами користування іншими ділянками в межах масиву для зручності зрошення та обробітку.

Згодом власниця заперечила наявність домовленості та звернулася до суду з вимогою повернути земельну ділянку.

▶ Що вирішив суд?

Суд зобов'язав фермерське господарство повернути земельну ділянку власниці.

Встановлено, що належних договорів оренди або суборенди сторони не уклали, а право користування не було зареєстровано.

🔴 Яку помилку допустив фермер?

Покладався на багаторічну усну домовленість без належного юридичного оформлення.

Джерело: Рішення Снігурівського районного суду Миколаївської області від 03.03.2025 у Справі № 485/2024/24

Позиція суду:
усна домовленість не створює права користування землею

Як діяти правильно?

1. Визначити правовий статус земельної ділянки.
2. Перевірити повноваження органу щодо передачі її в оренду.
3. Встановити процедуру, яка застосовується.
4. Перевірити наявність інших претендентів.
5. Оцінити наявність законного права або інтересу, який підлягає судовому захисту.

Висновок: перша заява не гарантує оренду. Вирішальне значення мають правовий статус землі та законність процедури.

Джерело: Постанова Великої Палати Верховного Суду № 911/1138/25

Покроковий алгоритм: як законно усунути земельну шахматку?

Крок 1. Аудит земельного банку

Зібрати договори оренди, кадастрові номери, відомості про власників та зареєстровані права.

Крок 2. Визначення меж масиву

Встановити площу, склад та розташування проблемних ділянок.

Крок 3. Розрахунок частки землекористування

Перевірити, чи належить фермеру право користування не менш як 75% масиву.

Крок 4. Вибір правового механізму

Добровільний обмін, оренда, суборенда або спеціальний механізм істотного землекористувача.

Крок 5. Підготовка пропозиції

Порівняти ділянки, їхні характеристики, НГО, строки та умови користування. Оцінити можливу майнову шкоду.

Крок 6. Оформлення домовленості

Укласти договори, зареєструвати права та виконати вимоги щодо повідомлення власників.

Крок 7. Судовий захист

Якщо домовленості немає — перевірити законні підстави для звернення до суду та сформувати доказову базу.

Сім помилок, які можуть коштувати фермеру землі та грошей

1. Обробляти чужий пай без належного права користування.
2. Вважати, що 75% масиву автоматично дають право на всі інші ділянки.
3. Розраховувати частку землекористування за фактичним обробітком, а не документами.
4. Обмінюватися паями на підставі усної домовленості.
5. Пропонувати обмін без оцінки його відповідності законодавству та реального усунення черезсмужжя.
6. Ігнорувати вимоги до договорів, державної реєстрації та повідомлення власників.
7. Звертатися до суду без належних доказів та правильно обраного способу захисту.

Висновок: більшість юридичних ризиків виникає не через саму шахматку, а через неправильне оформлення землекористування.

Чекліст фермера: що підготувати для вирішення земельної шахматки?

Документи та інформація:

- Кадастрові номери всіх земельних ділянок масиву.
- План масиву з позначенням проблемних паїв.
- Відомості Державного земельного кадастру.
- Договори оренди, суборенди та інші документи про права користування.
- Витяги з Державного реєстру речових прав.

- Розрахунок частки землекористування.
- Відомості про нормативну грошову оцінку ділянок.
- Схема масиву до та після запропонованого обміну.
- Письмова пропозиція обміну та проєкти договорів.
- Докази направлення пропозицій і відповіді іншої сторони.
- Оцінка можливої майнової шкоди, якщо вона необхідна.

Земельна шахматка — це не лише проблема розташування паїв, а насамперед питання юридично правильної організації земельного банку.

Ідеальне поле — не те, де немає чужих паїв.

Це те, де кожен гектар обробляється на законних підставах, а земельний банк працює ефективно.



Контакти

+38 095 199 0758

+38 067 141 7146

info@armada.law

м. Київ, вул. Пимоненка, 13, корп. 6А, офіс 23
(БЦ "Форум", метро Лук'янівська)

Індивідуальна консультація для Вашого підприємства

Медіа ресурси компанії: