

**Цивільне право і цивільний процес**

УДК: 347.961/.8:349.412.2

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.20441214>

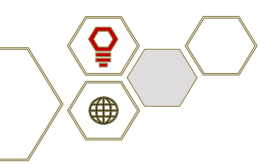
**Проблеми нотаріальної перевірки дотримання вимог щодо граничного розміру землеволодіння при посвідченні договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

**Недолуга Дмитро Сергійович**

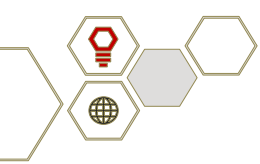
здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії з права,  
3 курс аспірантури, Пенітенціарна академія України  
м. Чернігів, Україна, <https://orcid.org/0009-0004-6207-3931>

**Прийнято: 18.05.2026 | Опубліковано: 29.05.2026**

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню правових і технічних проблем, що виникають при здійсненні нотаріусом перевірки дотримання вимог щодо граничного розміру землеволодіння при посвідченні договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом укладення договору купівлі-продажу, та обґрунтуванню пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання. У процесі дослідження застосовано комплекс загальнонаукових та спеціальних юридичних методів: логіко-правового аналізу — для з'ясування змісту нормативних приписів; системного підходу — для виявлення внутрішніх суперечностей правового регулювання; порівняльно-правового методу — для зіставлення вимог різних підзаконних актів між собою; правового моделювання — для обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення законодавства. Нормативну основу становлять Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України “Про нотаріат”, постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня



2021 р. № 637 та інші законодавчі акти. Емпіричну основу дослідження становлять офіційний лист Нотаріальної палати України № 38/17 від 25 червня 2021 р. та роз'яснювальна позиція Міністерства юстиції України щодо врахування земельних ділянок у довірчій власності. Виявлено чотири системні проблеми нотаріальної перевірки. Перша — відсутність єдиної інтегрованої системи обліку землі та прав на неї: Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав на нерухоме майно функціонують як окремі бази даних, не консолідовані для зведеного запиту нотаріусом за особою-набувачем у режимі реального часу. Друга — технічна розбіжність у точності відображення площ земельних ділянок між реєстрами: ДЗК фіксує площу з точністю до чотирьох знаків після коми, ДРРП — до двох, що унеможлиблює автоматичну верифікацію та породжує ризик розбіжності підсумків при ручному підсумовуванні. Третя — недостатність процедурного алгоритму постанови № 637, яка не визначає пріоритету реєстрових даних у разі розбіжностей, порядку врахування часток у спільній частковій власності та в статутному капіталі юридичних осіб. Четверта — правова невизначеність меж відповідальності нотаріуса за порушення, яке він об'єктивно не міг виявити на підставі наявних реєстрових даних. Окремо досліджено питання довірчої власності на земельні ділянки: позиція Міністерства юстиції України про обов'язковість її врахування є юридично обґрунтованою, проте технічний механізм реалізації цієї вимоги засобами ДЗК та ДРРП залишається нормативно незабезпеченим. Усунення виявлених регуляторних та технічних прогалин потребує: створення єдиної аналітичної платформи ДЗК–ДРРП із функцією зведеного запиту за ідентифікаційним номером особи; доповнення Порядку № 637 покроковим алгоритмом перевірки із визначенням пріоритету джерела даних у разі розбіжностей; законодавчого звільнення нотаріуса від відповідальності за добросовісної поведінки у межах наявних реєстрових даних; закріплення нікчемності договору відчуження, укладеного з порушенням граничного розміру землеволодіння; законодавчого



врегулювання механізму перевірки площ земельних ділянок у довірчій власності кредитора.

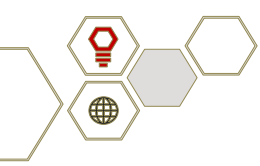
**Ключові слова:** земля, відчуження землі, обіг земель сільськогосподарського призначення, договір купівлі-продажу, нотаріус, нотаріальні дії, право власності на землю, ринок земель, довірча власність, державні реєстри.

### **Problems of notarial verification of compliance with the requirements on the maximum size of landholding in the certification of alienation agreements for agricultural land plots**

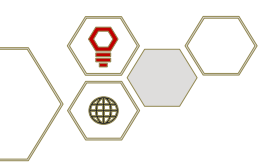
**Dmytro Nedoluha,**

PhD student (Law), 3rd year of postgraduate studies,  
Penitentiary Academy of Ukraine, Chernihiv,  
Ukraine, <https://orcid.org/0009-0004-6207-3931>

**Abstract.** This article examines the legal and technical issues arising when a notary verifies compliance with maximum landholding requirements when certifying agricultural land alienation agreements in Ukraine, and formulates proposals for improving the relevant legal regulation. The study employs general scientific and specialised legal methods: logical-legal analysis — to clarify the content of regulatory provisions; a systematic approach — to identify internal contradictions in legal regulation; the comparative legal method — to compare the requirements of various subordinate legislative acts; and legal modelling — to substantiate proposals for improving legislation. The normative basis consists of the Land Code of Ukraine, the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On Notaries”, Cabinet of Ministers Resolution No. 637 of 16 June 2021, and other legislative acts. The empirical basis includes the official letter of the Notarial Chamber of Ukraine No. 38/17 of 25 June 2021 and the explanatory position of the



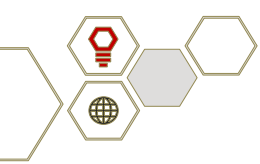
Ministry of Justice of Ukraine regarding the treatment of land plots held under fiduciary ownership. Four systemic problems in notarial verification have been identified. First, the absence of a unified integrated land and rights accounting system: the State Land Cadastre and the State Register of Real Property Rights operate as separate databases, without a consolidated real-time query by acquirer available to the notary. Second, a technical discrepancy in the precision of area data across registries — four decimal places in the Cadastre versus two in the Register — which renders automatic verification impossible and creates a risk of discrepancies in totals when summed manually. Third, the inadequacy of the procedural algorithm in Resolution No. 637, which does not specify the priority of registry data in case of discrepancy, nor the procedure for accounting for shares in co-ownership or in the statutory capital of legal entities. Fourth, legal uncertainty as to the scope of the notary's liability for a violation that could not objectively have been detected on the basis of available registry data. The article also addresses fiduciary ownership of agricultural land plots: the position of the Ministry of Justice that such ownership must be included in the calculation of the acquirer's total landholding is legally justified, yet no technical mechanism exists for implementing this requirement through the State Land Cadastre and the State Register of Real Property Rights. Addressing the identified regulatory and technical gaps requires: creating a unified analytical platform integrating the State Land Cadastre and the State Register of Real Property Rights with a consolidated query function by personal identification number; supplementing Resolution No. 637 with a step-by-step verification algorithm that establishes priority rules for data sources in case of discrepancy; legislative exemption of notaries from liability for acting in good faith within the limits of available registry data; establishing the nullity of alienation agreements concluded in breach of the maximum landholding requirement; and statutory regulation of the mechanism for verifying the area of land plots held under fiduciary ownership by a creditor.



**Keywords:** land, land disposal, trading in agricultural land, contract of sale, notary, notarial acts, land ownership, land market, trust ownership, state registers.

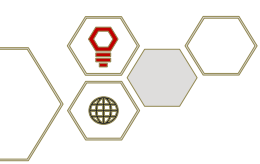
**Постановка проблеми.** Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 р. на підставі Закону України № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. [1] поклало на нотаріусів принципово нові функції публічно-правового контролю у сфері відчуження землі. Серед них фундаментальне значення займає перевірка дотримання вимог щодо граничного розміру землеволодіння набувача землі сільськогосподарського призначення, передбачена статтею 130 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) [2]. Ця функція є важливою гарантією проти надмірної концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення як об'єктів права власності в руках обмеженого кола осіб та забезпечення рівного доступу до ринку земель. Водночас практика здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним законодавством, що передує укладенню та нотаріальному посвідченню договорів відчуження землі, виявила суттєві системні проблеми, що ускладнюють повноцінну реалізацію нотаріусами цього обов'язку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження проблематики здійснення нотаріусом перевірки дотримання вимог щодо граничного розміру землеволодіння при нотаріальному посвідченні договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення охоплює декілька наукових напрямів. У сфері цивільного та нотаріального права питання посвідчення договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення і практичні проблеми функціонування механізму перевірки набувача досліджувались Н. В. Локтевою-Маклашовою та Б. М. Ярошенком



[3]; повноваження нотаріуса при посвідченні правочинів про відчуження нерухомого майна та проблемні аспекти нотаріальної практики — І. М. Лілопол [4]; правові засади нотаріальної діяльності у сфері земельних відносин — Г. В. Гуменюком [5]; правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення — Г. С. Корнієнком та М. В. Шульгою [18]. Правову природу інституту довірчої власності, зокрема стосовно земельних ділянок, у контексті земельних відносин досліджували О. В. Федотова [6, с. 17–18], Р. І. Марусенко [21, с. 88], О. В. Кіріяк [22, с. 23], Л. М. Баранова та В. В. Ковтун [23, с. 123]. З позицій економічної науки питання функціонування майнових реєстрів аналізувала Л. Б. Райнова [15], а з позицій землевпорядкування та земельного кадастру — Р. А. Харитоненко та Г. М. Колісник [16]. Питання правового регулювання планування використання земель і цифровізації кадастрових систем розглядалися у працях М. В. Шульги, І. В. Ігнатенко та О. С. Малохліб [17], а функціонування електронних реєстрів та баз даних у широкому міжгалузевому контексті — Т. В. Степановою [14]. У свою чергу, Нотаріальна палата України звертала увагу на проблемні аспекти нотаріальної перевірки набувачів в офіційних зверненнях [7]. Автор запропонованої статті у попередній публікації також звертав увагу на відсутність єдиної інтегрованої системи обліку землі і прав на неї [8]. Разом з тим комплексний аналіз проблем нотаріальної перевірки граничного розміру землеволодіння з урахуванням технічних розбіжностей між реєстрами, питань довірчої власності та меж відповідальності нотаріуса залишається недостатньо дослідженим.

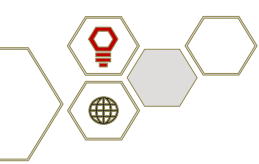
**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637, якою затверджено Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130



Земельного кодексу України [7] (далі — Порядок № 637), практичний досвід показав, що низка ключових питань залишається без нормативного вирішення. Зокрема, Порядком № 637 не встановлено: пріоритету реєстрових даних у разі їх розбіжності між ДЗК та ДРРП при визначенні площі одного й того самого об'єкта права власності на землю; алгоритму врахування часток у спільній частковій власності та в статутному капіталі юридичних осіб; підстав та меж відповідальності нотаріуса при невиявних порушеннях; механізму перевірки площ ділянок, що перебувають у довірчій власності набувача. Ці питання й визначають актуальність цієї статті.

**Метою** статті є виявлення та системний аналіз правових і технічних проблем, що виникають при здійсненні нотаріусом перевірки дотримання вимог щодо граничного розміру землеволодіння при нотаріальному посвідченні договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з урахуванням інституту довірчої власності на землю, а також формулювання конкретних пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання ринку земель.

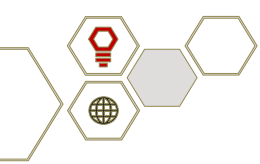
**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до ч. 2 ст. 130 ЗК України [2] загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 гектарів (до 01 січня 2024 р.) та 10 000 гектарів для громадян України та юридичних осіб — після зазначеної дати. Цей граничний розмір є публічно-правовим обмеженням права власності на землю, спрямованим на запобігання надмірній концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення як об'єктів права власності в тої чи іншої особи, та забезпечення ефективного функціонування ринку земель. Обов'язок нотаріуса перевіряти дотримання цих вимог при нотаріальному посвідченні договорів відчуження землі прямо закріплений у ст. 130 ЗК України. На практиці нотаріальна



перевірка здійснюється шляхом отримання нотаріусом витягу з ДЗК щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка є предметом відчуження, відомостей з ДРРП, а також письмової заяви набувача про те, що після набуття права власності на землю загальна площа земельних ділянок у його власності не перевищуватиме встановленого граничного розміру. За результатами нотаріальної перевірки нотаріус складає протокол за формою згідно з Порядком № 637, причому відповідальність за достовірність відомостей, внесених до протоколу, несе саме нотаріус [7].

Порядок № 637 є ключовим підзаконним актом, що регулює процедуру нотаріальної перевірки, і встановлює загальну послідовність дій нотаріуса, зокрема щодо: встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи-набувача; перевірки причетності набувача до терористичної діяльності; проведення у ДРРП пошуку зареєстрованих прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення набувача та членів його сім'ї [7]. Водночас системний аналіз вказаного підзаконного акта у поєднанні з практикою нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволяє виявити низку проблем, що потребують вирішення.

Першою та визначальною проблемою є те, що нотаріус об'єктивно позбавлений можливості отримати в автоматизованому режимі зведені відомості про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності конкретної особи. ДЗК та ДРРП функціонують як окремі бази даних: ДЗК обліковує земельні ділянки як фізичні об'єкти (межі, площа, кадастровий номер, цільове призначення), тоді як ДРРП обліковує речові права на нерухоме майно. Ці реєстри не консолідовані таким чином, щоб нотаріус міг отримати зведені дані про загальну площу землі у власності конкретної особи за єдиним запитом і в режимі реального часу [14, с. 205; 15]. Зазначену ситуацію підтверджує І. М. Іліопол, яка відносить «обмеженість доступу до електронних реєстрів» та «брак уніфікованих методичних

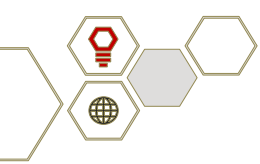


рекомендацій» до ключових проблемних аспектів нотаріальної практики у сфері посвідчення правочинів про відчуження нерухомого майна [4, с. 74].

Слід зазначити, що поняття «земля» у значенні об'єкта права власності є ширшим за поняття «земельна ділянка» і охоплює землю як природний ресурс у цілому (ст. 373 Цивільного кодексу України, далі — ЦК України [7]). Для цілей перевірки граничного розміру землеволодіння при нотаріальному посвідченні договорів відчуження, зокрема, купівлі-продажу, мається на увазі саме право власності на конкретні земельні ділянки сільськогосподарського призначення як індивідуально визначені об'єкти права власності (ст. 79 ЗК України, ст. 181 ЦК України [7]). Облік таких об'єктів та прав на них здійснюється паралельно у двох реєстрах, що і є джерелом зазначеної проблеми.

Коріння цієї ситуації сягає початку 2000-х років: до запровадження ДРРП у 2013 р. права на земельні ділянки реєструвалися у Книзі записів реєстрації державних актів (Наказ Держкомзему № 174 від 02.07.2003 р. [7]). Передбачений законодавцем механізм перенесення цих відомостей до сучасних реєстрів через «обмінні файли» не був реалізований у повному обсязі, унаслідок чого частина інформації про права власності на землю залишається «невидимою» для сучасних реєстрових систем. Слід зазначити, що електронний земельний кадастр фактично ведеться в Україні з 2004 року, проте не всі ділянки туди були внесені [17, с. 251]. Мета забезпечити інформаційну взаємодію між ДЗК, ЄДР та ДРРП, декларована в постанові КМУ № 637 [7], є стратегічно важливим і цілком досяжним завданням, реалізація якого в умовах воєнного стану об'єктивно потребує відповідних ресурсів і часу, проте залишається актуальним пріоритетом для повоєнного відновлення правової інфраструктури держави.

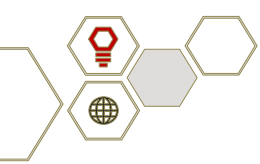
Другою проблемою є технічна розбіжність у точності відображення площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення у різних реєстрах, що суттєво ускладнює нотаріальну перевірку навіть при ручному



опрацюванні реєстрових даних. Зокрема, у витягу з ДЗК площа ділянки може бути зазначена з точністю до чотирьох знаків після коми (наприклад, 2,1547 га), тоді як у відомостях ДРРП та відповідних правостановлюючих документах ту саму земельну ділянку сільськогосподарського призначення як об'єкт права власності може бути відображено з точністю до двох знаків після коми (2,15 га) унаслідок заокруглення. Така розбіжність зумовлена різними технічними стандартами ведення реєстрів, що склалися історично, і не є наслідком помилок реєстраторів [16, с. 22].

За наявності у власності набувача декількох земельних ділянок сільськогосподарського призначення нотаріус змушений самостійно підсумовувати їх площі, при цьому стикаючись із практичною невизначеністю щодо того, яке значення площі є «правильним» для цілей розрахунку загального розміру права власності на землю. Підсумкові значення, обчислені на основі даних ДЗК та ДРРП, можуть різнитися, а Порядок № 637 не встановлює жодних критеріїв для вибору між ними. Вирішення цього питання на нормативному рівні є посильним завданням для законодавця і не потребує значних ресурсів. Наведене твердження узгоджується із думкою таких науковців, як Локтева-Маклашова Н. В., Ярошенко Б. М., котрі наголосили, що «перевірка є майже не автоматизованою, що змушує нотаріусів проводити її практично в ручному режимі» [3, с. 141].

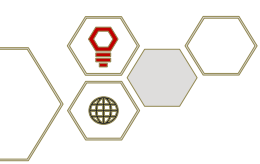
Третьою проблемою є недостатність процедурного алгоритму Порядку № 637 [7]. Незважаючи на те, що цей підзаконний акт детально регулює окремі аспекти нотаріальної перевірки, він не містить покрокового алгоритму встановлення сукупної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності набувача. Зокрема, не визначено: яким реєстровим даним надавати пріоритет у разі розбіжності між ДЗК та ДРРП; яким чином враховувати частки у спільній частковій власності при обчисленні загального розміру землеволодіння; як враховувати площу земельних ділянок, щодо яких набувач є кінцевим бенефіціарним власником юридичної особи з часткою



менше 100%. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Міністерства юстиції від 22 лютого 2012 р. № 296/5 [8], закріплює лише загальний обов'язок перевірки відомостей ДЗК щодо конкретної ділянки і не заповнює зазначеної прогалини. Таким чином, матеріально-правова норма ст. 130 ЗК України, що визначає граничний розмір права власності на землю, існує, а процедурний механізм її повноцінного виконання потребує додаткового нормативного врегулювання.

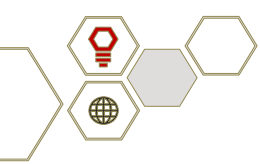
Четвертою проблемою є невизначеність меж відповідальності нотаріуса. Стаття 27 Закону України «Про нотаріат» [8] передбачає відповідальність нотаріуса за шкоду, завдану внаслідок незаконно вчиненої нотаріальної дії. Порядок № 637 [7] прямо закріплює, що відповідальність за достовірність інформації, внесеної до протоколу проведення нотаріальної перевірки набувача, несе нотаріус. Водночас, якщо нотаріус діяв на підставі наявних реєстрових даних, а набувач надав недостовірну заяву про розмір свого землеволодіння, виникає правове питання: чи справедливо покласти на нотаріуса відповідальність за порушення, яке він *об'єктивно не мав можливості виявити* через наявні технічні особливості функціонування реєстрових систем? Розробка відповідної норми, що визначала б межі такої відповідальності та підстави звільнення від неї при добросовісній поведінці нотаріуса, є важливим завданням для законодавця як у контексті захисту прав учасників ринку земель, так і у контексті забезпечення умов для належної нотаріальної діяльності. Як слушно зазначає С. С. Мирза, «недостатня чіткість норм у законодавстві стосовно відповідальності нотаріусів свідчить про відсутність гарантій у сфері нотаріальної діяльності» [20, с. 335].

Окремої уваги заслуговує питання обліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у довірчій власності набувача. Право довірчої власності є особливою формою права власності, закріпленою у ч. 2 ст. 316 та ст. 597-1 ЦК України [7]. Відповідно до ст. 597-1 ЦК України право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання



зобов'язань є різновидом права власності на майно, за яким кредитор (довірчий власник), що отримав майно у довірчу власність, не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього. При цьому з моменту встановлення довірчої власності право власності особи, яка передала своє майно, припиняється, а до довірчого власника переходять всі права та обов'язки власника земельної ділянки відповідно до ст. 89-1 ЗК України [2]. Таким чином, земельна ділянка сільськогосподарського призначення у довірчій власності є повноцінним об'єктом права власності довірчого власника, хоча й з обмеженими правомочностями щодо розпорядження. У науковій літературі звертається увага на те, що довірча власність є одним із найменш розроблених інститутів сучасного цивільного права України, а відсутність чіткого визначення її правової природи створює труднощі для практичного використання [19, с. 323]. Водночас у науковій літературі звертається увага на те, що законодавець одночасно закріплює довірчу власність і як різновид права власності, і як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, і як похідний від договору управління майном інститут, що породжує системну неузгодженість норм та ускладнює їх практичне застосування, зокрема у реєстрових системах [21, с. 88; 22, с. 23].

У зв'язку з цим у Нотаріальній палаті України виникло питання: чи враховуються земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у довірчій власності набувача, при визначенні загальної площі його права власності на землю? Нотаріальна палата України звернулася до Міністерства юстиції України з офіційним листом від 25 червня 2021 р. № 38/17 [7], в якому, зокрема, зазначала: відсутність механізму врахування таких ділянок при нотаріальній перевірці призведе до того, що вони в період дії договору про встановлення довірчої власності вибуватимуть з підрахунку загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що може бути використано в неправомірних цілях. Крім того, Нотаріальна палата

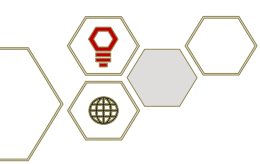


порушила питання про те, чи буде реалізована технічна можливість перевірки наявності таких ділянок у власності довірчого власника засобами ДЗК.

Міністерство юстиції України надало роз'яснення, згідно з яким якщо особі-набувачу належить земельна ділянка сільськогосподарського призначення на праві довірчої власності, площа такої ділянки враховується нотаріусом при визначенні загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності такої особи [24]. Ця позиція є юридично обґрунтованою, оскільки довірча власність є різновидом права власності відповідно до ст. 316 ЦК України [7], а відтак повинна враховуватись при обчисленні загального обсягу права власності на землю сільськогосподарського призначення.

Водночас питання технічної реалізації цієї позиції залишається відкритим: ДЗК та ДРРП наразі не відображають довірчу власність окремо від звичайного права власності у розрізі конкретного правовласника таким чином, щоб нотаріус міг провести повноцінну перевірку. Реалізація цього завдання в умовах воєнного стану пов'язана з об'єктивними труднощами та навантаженням на державні органи й обмеженістю ресурсів у поточних умовах. Разом з тим, з огляду на стратегічну важливість прозорості ринку земель, це питання видається доцільним включити до переліку першочергових завдань у сфері правової реформи після завершення воєнного стану.

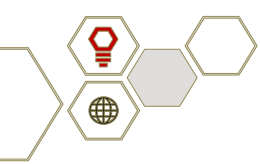
Крім того, правознавці звертають увагу на те, що законодавство не встановлює прямих обмежень щодо обсягу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності довірчого власника-кредитора [6, с. 17–18]. Це означає, що при зверненні стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення як на об'єкт довірчої власності та залишенні їх у власності кредитора можуть виникнути ситуації, коли в особи-кредитора сукупна площа таких ділянок як об'єктів права власності перевищуватиме граничний розмір, встановлений ст. 130 ЗК України. Це питання також потребує законодавчого вирішення.



Нарешті, слід відзначити, що ст. 130 ЗК України не містить прямої норми про нікчемність договору відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, укладеного з порушенням граничного розміру права власності на землю. Порядок № 637 [7] передбачає, що у разі виявлення такого порушення орган державного контролю готує матеріали для подання позову до суду про конфіскацію земельної ділянки. Таким чином, наразі йдеться про спірний, а не нікчемний правочин, що, на нашу думку, є недостатнім з точки зору захисту публічного порядку на ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання.** З урахуванням виявлених проблем пропонуються такі напрями вдосконалення правового регулювання у сфері нотаріального посвідчення договорів відчуження землі.

По-перше, стратегічним завданням є створення єдиної інтегрованої системи обліку землі і прав на неї — об'єднання ДЗК та ДРРП у єдину аналітичну платформу з функцією зведеного запиту за ідентифікаційним номером особи, що дозволить нотаріусу отримувати повні відомості про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності конкретної особи в режимі реального часу. При цьому при створенні такого реєстру одразу слід планувати, що він зможе бути синхронізований зі всіма або максимальною кількістю наявних реєстрів [14, с. 205]. Важливість такого підходу визнається і в науковій літературі: на думку І. М. Іліопол, «необхідно забезпечити якісний доступ нотаріусів до інтегрованих електронних систем реєстрації, щоб пришвидшити перевірку» [4, с. 74]. Усвідомлюючи, що реалізація цього завдання в повному обсязі найбільш ймовірно можлива після завершення воєнного стану, проте доцільно вже зараз на законодавчому рівні визначити конкретні строки та механізм такої інтеграції.

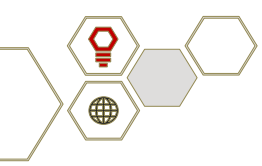


По-друге, необхідно доповнити Порядок № 637 нормами, що визначають: покроковий алгоритм нотаріальної перевірки загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності набувача; пріоритет джерела даних у разі розбіжності між ДЗК та ДРРП щодо площі одного й того самого об'єкта права власності на землю; порядок врахування часток у спільній частковій власності та в статутному капіталі юридичних осіб; механізм нотаріальної перевірки площ земельних ділянок, що перебувають у довірчій власності набувача.

По-третє, доцільно закріпити у ЗК України та Законі України «Про нотаріат» норму про звільнення нотаріуса від відповідальності у разі, якщо порушення граничного розміру права власності на землю мало місце внаслідок недостовірної заяви набувача та не могло бути виявлено за наявними реєстровими даними, за умови, що нотаріусом вчинено всі дії, визначені Порядком № 637.

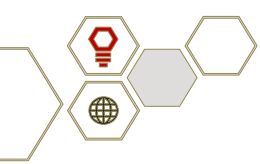
По-четверте, доцільно законодавчо врегулювати питання обсягу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у довірчій власності кредитора, встановивши, що при нотаріальному посвідченні договору про встановлення довірчої власності нотаріус зобов'язаний перевіряти дотримання граничного розміру права власності на землю не лише щодо довірчого засновника, а й щодо довірчого власника. Ризик використання довірчої власності для обходу граничних обмежень концентрації земель не є суто теоретичним: ще з моменту запровадження цього інституту фахівці вказували на можливість набуття необмеженої площі угідь в інтересах третіх осіб на підставі ст. 597-13 ЦКУ [23, с. 123].

**Висновки.** Незважаючи на закріплення у ст. 130 ЗК України та Порядку № 637 обов'язку нотаріуса здійснювати перевірку дотримання вимог щодо граничного розміру права власності на землю сільськогосподарського



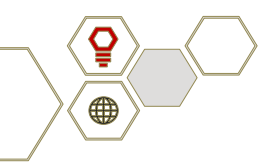
призначення при нотаріальному посвідченні договорів відчуження земельних ділянок, ефективна реалізація цього обов'язку є вкрай ускладненою через сукупність системних правових і технічних проблем. Виявлено чотири основні групи труднощів: відсутність єдиної інтегрованої системи обліку землі і прав на неї, що унеможлиблює отримання нотаріусом зведених відомостей про загальну площу землеволодіння набувача в автоматизованому режимі; технічна розбіжність у точності відображення площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення між ДЗК та ДРРП, що унеможлиблює однозначну верифікацію загальної площі без нормативно встановленого стандарту; недостатність процедурного алгоритму Порядку № 637 в частині визначення пріоритету реєстрових даних та порядку врахування часток у власності; невизначеність меж відповідальності нотаріуса за порушення, що не могли бути виявлені на підставі наявних реєстрових даних.

Окремою проблемою є облік земельних ділянок сільськогосподарського призначення у довірчій власності набувача: позиція Міністерства юстиції України про необхідність їх врахування при визначенні загального обсягу права власності на землю є юридично обґрунтованою і базується на ч. 2 ст. 316 та ст. 597-1 ЦК України, однак технічний механізм такої перевірки засобами ДЗК та ДРРП потребує подальшого нормативного й технологічного забезпечення. Усунення виявлених недоліків є необхідною умовою для забезпечення реального, а не декларативного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та належного нотаріального контролю у сфері відчуження землі. Перспективою подальших досліджень є порівняльний аналіз механізмів контролю граничного розміру землеволодіння у країнах ЄС з відкритим ринком сільськогосподарських земель, а також правові аспекти встановлених обмежень права власності на землю.



### Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-ІХ. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 07.05.2026).
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-ІІІ. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.05.2026).
3. Локтева-Маклашова Н. В., Ярошенко Б. М. Проблемні питання укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 12. С. 140–142. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-12/32>
4. Іліопол І. М. Повноваження нотаріуса при посвідченні правочинів щодо відчуження нерухомого майна. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 90. Ч. 2. С. 70–75. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.9>
5. Гуменюк Г. В. Правові засади нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження земельних ділянок в Україні. *Юридичний вісник*. 2020. № 4. С. 112–119.
6. Федотова О. В. Довірча власність та землі сільськогосподарського призначення: точки дотику. *Юридична експертиза ADER HABER*. 2021. 20 с.
7. Лист Нотаріальної палати України від 25 червня 2021 р. № 38/17 «Щодо надання роз'яснень з питань визначення загальної площі земельних ділянок набувача (довірча власність)».
8. Недолуга Д. С. Окремі практичні проблеми обліку та оренди земельних ділянок. *Актуальні проблеми національного законодавства: збірник матеріалів міжнародної науково-практичної конференції*. Частина 1. Кропивницький: ЦДУНУ ім. Володимира Винниченка, 2025. С. 52–55.
9. 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. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF/ed20210616#Text> (дата звернення: 07.05.2026).

10. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-ХІІ. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 07.05.2026).

11. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель: наказ Держкомзему України від 02 липня 2003 р. № 174. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0641-03#Text> (дата звернення: 07.05.2026).

12. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 07.05.2026).

13. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-ІV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 07.05.2026).

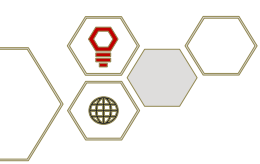
14. Степанова Т. В. Щодо шляхів підвищення ефективності електронних реєстрів та баз даних. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 4. С. 202–208. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2021.04.35>

15. Райнова Л. Б. Стан, проблеми та напрями розвитку майнових реєстрів в Україні. *Актуальні питання економічних наук*. 2025. № 15. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17981728>

16. Харитоненко Р. А., Колісник Г. М. Аналіз сучасного правового статусу використання земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020. № 4. С. 20–25. DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.04.03>

17. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Малохліб О. С. Актуальні аспекти правового регулювання планування використання земель. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 88. Ч. 2. С. 246–252. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.2.33>

18. Корнієнко Г. С., Шульга М. В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. *Аналітично-порівняльне*



*правознавство*. 2023. № 5. С. 288–295. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.05.51>

19. Канарик Ю. С. Право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання цивільно-правових зобов'язань суб'єктів агробізнесу. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. № 6. Ч. 1. С. 323–328. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.1.48>

20. Мирза С. С. Юридична відповідальність нотаріуса за правом України: теоретико-правовий аспект. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 2 (80). С. 331–336. DOI: <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2023.2.58>

21. Марусенко Р. І. Особливості права довірчої власності на земельні ділянки. *The Journal of Eastern European Law / Журнал східноєвропейського права*. 2020. № 75. С. 85–95.

22. Кіріяк О. В. Актуальні проблеми правового регулювання довірчої власності. *Матеріали міжнародної науково-практичної конференції*. Запоріжжя, 2019. С. 22–24.

23. Баранова Л. М., Ковтун В. В. Правова категорія довірчої власності: порівняльно-правовий аналіз цивільного законодавства України та міжнародного приватного права. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 6. С. 122–130.

24. Особливості перевірки нотаріусами землі у довірчій власності: роз'яснення Мін'юсту. *Судово-юридична газета*. 2021. 3 серпня. <https://sud.ua/ru/news/ukraine/209775-osoblivosti-perevirki-notariusami-zemli-u-dovirchiy-vlasnosti-rozyasnennya-minyustu> (дата звернення: 07.05.2026).