

Чи може іноземна компанія володіти землею та нерухомістю в Україні

Іноземні компанії можуть безпосередньо придбавати та мати у власності в Україні будівлі, споруди, офісні, складські, виробничі та інші об'єкти нерухомості. Однак щодо земельних ділянок діє значно складніший режим.

Ключове значення мають **призначення земельної ділянки, її місцезнаходження, форма власності та правовий статус самої нерухомості.**

Розглянемо, що саме може придбати іноземна компанія та які обмеження необхідно врахувати станом на серпень 2026 року.

Чи може іноземна компанія придбати будівлю в Україні

Так.

Юридична особа, створена за законодавством іншої держави, може безпосередньо бути власником в Україні:

- офісних будівель;
- складів;
- виробничих приміщень;
- заводів;
- торговельних об'єктів;
- логістичних комплексів;
- нежитлових приміщень;
- інших будівель та споруд.

Загального обмеження щодо площі такої нерухомості для іноземної компанії законодавство не встановлює.

Винятки можуть стосуватися окремих категорій державного, оборонного, стратегічного чи іншого майна, для якого спеціальним законодавством встановлено особливий режим.

Однак при придбанні будівлі завжди необхідно окремо з'ясувати, що відбувається із земельною ділянкою під нею.

Чи може іноземна компанія купити землю під будівлею

Якщо земельна ділянка має **несільськогосподарське** призначення, у багатьох випадках це можливо.

Водночас правила відрізняються залежно від того, де знаходиться ділянка.

Земля в межах населеного пункту

Іноземна компанія може набувати у власність земельні ділянки **несільськогосподарського** призначення в межах населених пунктів, зокрема у зв'язку з придбанням нерухомості.

Практично це дозволяє придбати, наприклад:

іноземна компанія → будівля → земельна ділянка несільськогосподарського призначення під цією будівлею.

Тобто іноземна компанія може безпосередньо придбати склад, офісну чи виробничу будівлю разом із приватною земельною ділянкою під нею, якщо земельна ділянка відповідає встановленим законом умовам.

Також допускається набуття відповідної землі для спорудження об'єктів, пов'язаних із підприємницькою діяльністю в Україні.

Земля за межами населеного пункту

Тут режим жорсткіший.

Іноземна компанія може придбати несільськогосподарську земельну ділянку за межами населеного пункту, якщо на ній знаходиться нерухоме майно, яке одночасно придбавається такою компанією.

Тобто допустимою може бути схема:

будівля + земельна ділянка під нею.

Натомість звичайне придбання іноземною компанією «порожньої» земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту не відповідає цій моделі.

Саме тому при купівлі виробничих, складських, логістичних та інших комплексів за межами міст необхідно особливо уважно аналізувати співвідношення прав на будівлі та землю.

Чи існує обмеження щодо площі землі

Для земель **несільськогосподарського призначення**, які іноземна компанія має право набувати, загального ліміту на кшталт 10, 100 або 10 000 гектарів не встановлено.

Обмеження мають не стільки кількісний, скільки правовий характер.

Значення мають:

- категорія земель;
- цільове призначення;
- місцезнаходження;
- наявність нерухомості на земельній ділянці;
- приватна, державна або комунальна форма власності;
- містобудівні обмеження;
- охоронні та санітарні зони;
- природоохоронний режим;
- розташування біля державного кордону;
- санкційні та спеціальні секторні обмеження.

Тому велика площа земельної ділянки сама по собі не означає неможливості її придбання іноземною компанією.

А сільськогосподарська земля?

Тут ситуація принципово інша.

Безпосереднє придбання сільськогосподарських земель іноземною компанією станом на серпень 2026 року не допускається.

Відповідно, для іноземної юридичної особи практична максимальна площа сільськогосподарської землі у власності становить **0 га**.

Ліміт у 10 000 га, який часто згадується у зв'язку з ринком сільськогосподарських земель, не означає, що іноземна компанія може придбати таку площу. Цей показник застосовується до суб'єктів, яким закон узагалі дозволяє набувати відповідні землі.

Чи допоможе створення українського ТОВ

Створення української юридичної особи з іноземним засновником не слід розглядати як автоматичний спосіб усунення земельних обмежень.

Особливо це стосується сільськогосподарських земель.

Для українських компаній з іноземними учасниками або іноземними кінцевими бенефіціарними власниками можливість набуття сільськогосподарської землі пов'язана законодавством із проведенням та результатом всеукраїнського референдуму.

Станом на серпень 2026 року такий механізм доступу іноземного капіталу до сільськогосподарських земель фактично не відкритий.

Українська дочірня компанія водночас може бути цілком доцільною для іншої діяльності:

- експлуатації нерухомості;
- ведення операційної діяльності;
- найму персоналу;
- отримання ліцензій;
- укладення договорів оренди;
- локального фінансування.

Але використовувати українське ТОВ як неперевірену «обхідну конструкцію» для придбання землі не варто.

Оренда як альтернатива власності

Якщо землю не можна придбати у власність, одним із основних інструментів для іноземного інвестора залишається **оренда**.

Іноземні юридичні особи можуть бути орендарями земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського призначення.

Для довгострокових інвестиційних проєктів можуть також використовуватися інші належним чином зареєстровані права користування землею.

Таким чином, неможливість отримати землю у власність не завжди означає неможливість реалізувати проєкт.

Для аграрних проєктів саме довгострокове користування землею є значно реалістичнішою моделлю, ніж спроба структурувати її придбання іноземною компанією.

Особливі категорії земель

Окремої перевірки потребують земельні ділянки, які належать до спеціальних категорій.

Землі оборони

Такі землі мають спеціальний державний режим і не можуть розглядатися як об'єкт звичайного приватного придбання іноземним інвестором.

Лісові землі

Пряме придбання іноземною компанією лісових земель також не варто розглядати як стандартно доступну модель.

Необхідно одночасно аналізувати земельне та лісове законодавство.

Землі водного фонду та прибережні території

Для таких земель діє спеціальний водоохоронний режим.

Наявність запису про приватну власність у реєстрі ще не означає відсутності ризиків.

Важливо встановити:

- відстань до водойми;
- межі прибережної захисної смуги;
- наявність водоохоронних зон;
- історію формування земельної ділянки;
- законність її первинного переходу у приватну власність.

Прикордонні та стратегічні об'єкти

Для нерухомості біля державного кордону та для стратегічної інфраструктури необхідна розширена юридична перевірка.

Закон може дозволяти іноземній компанії володіти звичайною комерційною будівлею, але водночас обмежувати приватну власність на конкретний стратегічний об'єкт.

Будівля і земля мають перевірятися разом

Одна з найбільш небезпечних ситуацій при придбанні нерухомості виникає, коли продавець має належним чином оформлене право власності на будівлю, але ситуація із землею суттєво відрізняється.

Наприклад, земля може:

- перебувати в оренді;
- перебувати у державній або комунальній власності;
- мати неоформлені права користування;
- належати іншій особі;
- мати інше цільове призначення;
- належати до категорії, яку іноземний покупець не може отримати у власність.

Тому придбання будівлі та оформлення земельних прав доцільно розглядати як **єдину транзакцію**.

Не варто купувати будівлю з розрахунком на те, що питання із землею можна буде без проблем вирішити вже після укладення угоди.

Що необхідно перевірити перед придбанням

До підписання договору іноземному покупцеві доцільно провести щонайменше такі перевірки:

1. **Титул на будівлю.** Хто є власником, на якій підставі набуто майно, чи існують обтяження, судові спори або арешти.
2. **Правовий статус земельної ділянки.** Категорія, цільове призначення, кадастровий номер, площа та межі.
3. **Право продавця на землю.** Власність, оренда чи інше право

користування.

4. **Можливість переходу цього права до іноземної компанії.**
5. **Історію формування земельної ділянки.**
6. **Містобудівні та спеціальні обмеження.**
7. **Санкційний статус сторін та кінцевих бенефіціарів.**
8. **Наявність спеціального режиму.** Зокрема оборонного, лісового, водного, прибережного, прикордонного або стратегічного.

Для державної чи комунальної нерухомості додатково необхідно аналізувати компетенцію відповідного органу, порядок відчуження майна, необхідність аукціону та відповідних погоджень.

Податковий облік іноземного покупця

Придбання нерухомості безпосередньо іноземною юридичною особою має також податкові наслідки.

Перед придбанням нерухомого майна нерезиденту необхідно вирішити питання постановки на податковий облік в Україні.

Після придбання можуть виникати, зокрема:

- податок на нерухоме майно;
- плата за землю;
- орендна плата за державні чи комунальні землі;
- податкові наслідки подальшої оренди або продажу нерухомості.

При цьому податкову модель самої угоди необхідно визначати окремо. Пряме придбання нерухомості, придбання корпоративних прав української компанії та придбання земельної ділянки можуть мати різні податкові наслідки.

Основні ризики для іноземного

інвестора

Перед придбанням української нерухомості особливу увагу варто звернути на кілька типових ризиків.

Неправильна категорія землі. Земля, яка фактично використовується як промисловий або складський майданчик, за документами може мати зовсім інший правовий статус.

Невідповідність прав на будівлю і землю. Наявність права власності на будівлю не гарантує аналогічного права на землю.

Корпоративна структура покупця. Українська компанія з іноземним власником не завжди має той самий земельний режим, що й звичайна українська компанія без іноземної участі.

Санкції та структура власності. Перевіряти необхідно не лише безпосереднього покупця, а й кінцевих бенефіціарних власників.

Державне або стратегічне майно. Для нього необхідна окрема перевірка процедури приватизації, відчуження та компетенції органу-продавця.

Воєнні ризики. Актуальними залишаються фактичний стан об'єкта, доступ до нього, можливі пошкодження, мінування, окупація та інші обмеження.

Висновок

Станом на серпень 2026 року загальна модель виглядає так:

Об'єкт	Можливість для іноземної компанії
Будівлі, споруди, нежитлова нерухомість	Так
Несільськогосподарська земля в населеному пункті	Так, за встановлених умов

Об'єкт	Можливість для іноземної компанії
Несільськогосподарська земля за межами населеного пункту	Так, зокрема у зв'язку з придбанням розташованої на ній нерухомості
«Порожня» земля за межами населеного пункту	Істотні обмеження для прямого придбання
Сільськогосподарська земля	Ні
Оренда сільськогосподарської землі	Так
Землі оборони	Ні
Лісові, водні, прибережні, стратегічні території	Спеціальний режим, необхідна окрема перевірка

Отже, іноземна компанія може придбати в Україні комерційну будівлю разом із земельною ділянкою несільськогосподарського призначення під нею, якщо статус і місцезнаходження ділянки дозволяють таку форму власності.

Головна помилка при структуруванні подібних угод – аналізувати лише будівлю. Для іноземного інвестора предметом юридичної перевірки завжди повинна бути зв'язка:

покупець → будівля → земельна ділянка → допустиме право на землю → структура угоди.

Саме перевірка цієї конструкції до підписання договору дозволяє визначити, чи можна оформити будівлю і землю безпосередньо на іноземну компанію або доцільніше використати оренду, українську операційну компанію чи іншу структуру.

Приєднуйтесь до нашого ТГ каналу: [ТГ канал](#) Компанія Вікторія – юридичні та бухгалтерські рішення для бізнесу в Україні та за

кордоном.

□ *victorija.ua*