



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@ca.minjust.gov.ua,

themis@ca.minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Щодо розгляду звернення

Міністерство юстиції України розглянуло Ваше звернення від 21 травня 2025 року щодо надання роз'яснення законодавства з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) і повідомляє.

Щодо питання «чи повинно рішення загальних зборів учасників юридичної особи про надання згоди на вчинення правочину щодо розірвання договору оренди землі сільськогосподарського призначення бути викладено на спеціальному бланку нотаріальних документів із засвідченням справжності підписів учасників такої юридичної особи»

Законом України від 12 травня 2022 року № 2255-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» частину третю статті 31 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) доповнено новими реченнями другим та третім, відповідно до яких правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем), за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним.

З огляду на зазначене з метою забезпечення єдиної практики проведення державної реєстрації припинення права оренди землі у зв'язку з достроковим розірванням договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем), яким є юридична особа приватного



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 82123/Б-12175/8.4.4 від 10.06.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 382367105294AF9704000000DE6401004C620803

Дійсний з 29.10.2024 16:09:12 по 29.10.2025 16:09:12

права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), Міністерством юстиції України надано роз'яснення, з яким можна ознайомитися на офіційному вебсайті Міністерства юстиції України за посиланням: <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/12/23/20221223180446-67.pdf>.

При цьому варто зазначити, що ні Закон, ні законодавчі акти, що регулюють діяльність юридичних осіб різних організаційно-правових форм, за загальним правилом не містять вимог щодо нотаріального засвідчення справжності підписів на рішенні про надання згоди на вчинення правочину щодо розірвання договору оренди землі сільськогосподарського призначення, прийнятого загальними зборами учасників юридичної особи.

Водночас, наприклад, частиною другою статті 5 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» учасник товариства може встановити вимогу нотаріального засвідчення справжності власного підпису під час прийняття рішень з питань діяльності відповідного товариства та/або вимогу нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у статутному (складеному) капіталі відповідного товариства, та скасувати таку вимогу, відомості про що вносяться до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань у порядку, визначеному законом.

Також частиною першою вказаного Закону встановлено, що учасник товариства може взяти участь у загальних зборах учасників шляхом надання свого волевиявлення щодо голосування з питань порядку денного у письмовій формі (заочне голосування). Справжність підпису учасника товариства на такому документі засвідчується нотаріально.

Тобто Закон України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» передбачає випадки, коли справжність підпису учасника товариства на документі засвідчується нотаріально.

Пунктом 11 частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат» визначено, що нотаріуси засвідчують справжність підпису на документах.

Тексти договорів, заповітів, довіреностей, свідоцтв, вимог про нотаріальне посвідчення правочину, вимог про нотаріальне засвідчення справжності підписів учасника під час прийняття ним рішення з питань діяльності відповідної юридичної особи, правочинів про скасування таких вимог, актів про морські протести та протести векселів, перекладів у разі засвідчення нотаріусом вірності перекладу документа з однієї мови на іншу (крім тих примірників, що залишаються у справах нотаріуса), а також заяв, на яких нотаріусом засвідчується справжність підпису, дублікатів нотаріальних документів, рішень про створення юридичних осіб, *рішень органів управління юридичних осіб*, актів приймання-передачі частки (частини частки) у статутному капіталі, актів про передавання нерухомого майна до та із статутних капіталів юридичних осіб, передавальних актів, розподільчих балансів, а також інших документів, визначених законом, *викладаються на спеціальних бланках нотаріальних документів*. Зразок, опис, порядок використання, зберігання, обігу та звітності

спеціальних бланків нотаріальних документів встановлюються Кабінетом Міністрів України (частина третя статті 34 Закону України «Про нотаріат»).

Враховуючи наведене, у разі якщо законодавчими актами передбачено вимогу нотаріального засвідчення справжності підпису учасника юридичної особи на рішення загальних зборів або якщо загальними зборами буде прийнято рішення про нотаріальне засвідчення справжності підпису учасників юридичної особи на їх рішенні про надання згоди на вчинення правочину щодо розірвання договору оренди землі сільськогосподарського призначення, в такому випадку вказане рішення загальних зборів має бути оформлене з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів.

Щодо необхідності подання документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію гаража, будівництво якого завершено до 05 серпня 1992 року, не в результаті діяльності гаражно-будівельного кооперативу

Із змісту звернення вбачається, що державна реєстрація права власності на гараж раніше не проводилась, а отже, зазначене питання має вирішуватись з урахуванням положень Цивільного кодексу України щодо виникнення права власності на новостворене нерухоме майно.

У контексті наведеного зазначаємо, що частинами першою та другою статті 331 Цивільного кодексу України передбачено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.

Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Згідно з частиною другою статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», *якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.*

Відповідно до норм Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» обов'язковою умовою створення об'єкта містобудування як об'єкта цивільно-правових відносин, щодо якого можуть виникати речові права, є прийняття такого об'єкта в експлуатацію.

Так, статтею 26 вказаного Закону встановлено, що проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку, зокрема: прийняття в експлуатацію закінчених

будівництвом об'єктів; державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом *та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом*, об'єкт (його складову).

Пунктом 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» врегульовано відносини, пов'язані з прийняттям в експлуатацію об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудованих на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт.

Так, орган державного архітектурно-будівельного контролю безоплатно протягом 10 робочих днів з дня подання заяви власниками (користувачами) земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, за результатами технічного обстеження приймає в експлуатацію:

збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 300 квадратних метрів;

збудовані до 12 березня 2011 року будівлі і споруди сільськогосподарського призначення.

Тобто Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» вказаний порядок прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва застосовано виключно щодо об'єктів, збудованих у період з 05 серпня 1992 року, оскільки об'єкти будівництва, збудовані до вказаної дати, не можуть бути віднесені до таких, що збудовані без дозвільного документа на виконання будівельних робіт.

Вказане підтверджується правовою позицією, викладеною Верховним Судом у постановках від 10 жовтня 2018 року у справі № 557/1209/16-ц, від 15 березня 2023 року у справі № 201/2288/20, від 15 жовтня 2020 року у справі № 623/214/17, від 15 січня 2021 року у справі № 1540/3952/18.

Щодо такого типу об'єкта будівництва, як «гараж» варто звернути увагу, що до господарських (присадибних) будівель відносяться допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, *гаражі*, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо, та прибудови до них (пункт 2 Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства України від 03 липня 2018 року № 158, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28 серпня 2018 року за № 976/32428.

Вказане знайшло своє відображення у законодавстві у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до абзацу третього пункту 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2025 року № 1127, документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.

З огляду на зазначене для проведення державної реєстрації права власності на гараж, що був побудований до 05 серпня 1992 року, незалежно від способу його будівництва (власними силами на відведеній для таких цілей земельній ділянці чи на ділянці, наданій у власність або користування гаражному кооперативу), документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття його в експлуатацію, не вимагається.

Важливі юридичні застереження

1. *Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.*

2. *Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.*

Заступник Міністра

Олена ФЕРЕНС