



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 розглянуло Ваше звернення від 08 вересня 2025 року щодо надання роз'яснення законодавства з питань державної реєстрації права постійного користування на земельні ділянки у зв'язку з введенням в дію Закону України від 09 січня 2025 року № 4196-IX «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (далі – Закон № 4196-IX) та повідомляє.

28 серпня 2025 року введено в дію Закон № 4196-IX, який встановлює правові й організаційні засади функціонування юридичних осіб певних організаційно-правових форм у перехідний період, а також об'єднань юридичних осіб та забезпечує усунення суперечностей між положеннями Цивільного кодексу України і нормами спеціального законодавства.

Оскільки земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, то положення Закону № 4196-IX містять відсилочні норми до Земельного кодексу України в частині набуття прав на земельну ділянку державної або комунальної власності, що належала на праві постійного користування державному або комунальному підприємству.

Згідно з абзацом першим частини першої статті 14 Закону № 4196-IX протягом шести місяців з дня введення в дію цього Закону учасники (засновники) підприємства, уповноважений суб'єкт управління об'єктами державної власності приймають рішення про припинення підприємства (крім державних некомерційних підприємств), єдиним учасником (засновником) якого є держава, крім підприємств, щодо яких відкрито провадження у справі про банкрутство.

Абзацом другим частини шостої статті 14 Закону № 4196-IX передбачено, що *право на земельну ділянку державної або комунальної власності, що*



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 145865/Б-21438/8.4.4 від 08.10.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000D3A330007C5EDC00

Дійсний з 06.12.2024 10:52:46 по 06.12.2026 10:52:46

належала на праві постійного користування державному або комунальному підприємству, переходить до акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, створеного шляхом перетворення такого підприємства, в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Тобто з вказаної норми вбачається, що врегулювання відносин, пов'язаних з переходом права на земельну ділянку державної або комунальної власності, що належала на праві постійного користування державному або комунальному підприємству, відбувається виключно в контексті створення акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю шляхом перетворення такого державного або комунального підприємства.

Закон № 4196-IX не встановлено жодних обмежень як щодо набуття державними або комунальними підприємствами права постійного користування земельними ділянками, так і щодо прийняття відповідних рішень органами виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у постійне користування до 28 серпня 2025 року чи після але, звісно, до моменту державної реєстрації припинення відповідно державного або комунального підприємства.

З огляду на вказане, у разі набуття права постійного користування земельною ділянкою державним або комунальним підприємством проведення державної реєстрації такого права здійснюватиметься за загальною процедурою на підставі відповідного рішення органу, який згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передає земельні ділянки у власність або у користування, незалежно від дати його прийняття.

Щодо застосування статті 120-1 Земельного кодексу України, а саме частини третьої, то варто відмітити, що відповідна частина викладена у новій редакції саме Законом № 4196-IX.

Так, відповідно до частини третьої вказаної статті 120-1 Земельного кодексу України рішенням про надання земельної ділянки державної або комунальної власності в оренду акціонерному товариству, товариству з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі або територіальній громаді, яке утворилося шляхом перетворення державного або комунального підприємства, також здійснюється припинення права постійного користування такою земельною ділянкою.

Тобто вказаною нормою з урахуванням принципу юридичної визначеності закріплено положення що мають унеможливлювати існування щодо однієї земельної ділянки права постійного користування та права оренди.

У той же час процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) визначена Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію).

Так, відповідно до статі 3 Закону про реєстрацію загальними засадами державної реєстрації прав є, зокрема обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний

реєстр прав), внесення відомостей до Державного реєстру прав *виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.*

Частиною першою статті 18 Закону про реєстрацію встановлено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку *з урахуванням особливостей, визначених цим Законом*, зокрема, прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Законом про реєстрацію під час проведення певних реєстраційних дій встановлені такі особливості, зокрема як одночасність вчинення реєстраційних дій.

Наприклад: одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва (абзац сьомий частини другої статті 27-2 Закону про реєстрацію); під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування (частина друга статті 28 Закону про реєстрацію).

Оскільки у випадку застосування частини третьої статті 120-1 Земельного кодексу України Законом про реєстрацію не передбачено застосування одночасності вчинення реєстраційних дій, то окремо проводиться державна реєстрація припинення права постійного користування земельною ділянкою та державна реєстрація права оренди на таку земельну ділянку.

Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій здійснюється в розмірах, визначених статтею 34 Закону про реєстрацію.

Абзацом другим частини восьмої вказаної статті встановлено, що адміністративний збір справляється за одну надану послугу у сфері державної реєстрації прав.

Щодо особи заявника, то відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 2 Закону про реєстрацію у разі державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав заявником є *власник, інший правонабувач*, сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав.

Згідно з пунктом 4 частини першої статті 2 Закону про реєстрацію іншим правонабувачем є орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель.

Таким чином, державна реєстрація припинення права постійного користування земельною ділянкою та державна реєстрація права оренди такою ділянкою може бути проведена за заявою власника земельної ділянки.

Щодо такого заявника як інший правонабувач, то оскільки відповідно до положень статті 14 Закону № 4196-IX орендар земельної ділянки є правонаступником державного або комунального підприємства, якому земельна ділянка належала на праві постійного користування, то такий суб'єкт є заявником як для цілей державної реєстрації припинення права постійного користування земельною ділянкою, так і для цілей державної реєстрації права оренди на таку ділянку.

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

Купріянова Олеся 330 02 69