



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 29 серпня 2025 року щодо надання роз'яснень законодавства з окремих питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) та повідомляє.

Щодо можливості державної реєстрації права оренди землі у випадку, коли на момент звернення до державного реєстратора орендодавець помер

Міністерство юстиції України у своїх роз'ясненнях з посиланням на практику Верховного Суду неодноразово роз'яснювало різницю понять набуття та виникнення речових прав на нерухоме майно.

Так, Верховний Суд у постанові від 24 січня 2020 року № 910/10987/18 зазначає, що «згідно зі статтею 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (державна реєстрація прав) – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За змістом наведеної норми державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації».

Тобто поняття набуття та виникнення прав на нерухоме майно не є тотожними. При цьому саме виникнення речового права на нерухоме майно пов'язане з проведенням державної реєстрації такого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Абзацом першим частини п'ятої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено, що у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 141792/Б-20720/8.4.4 від 30.09.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 382367105294AF9704000000DE6401004C620803

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

результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом, *державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб*, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи *щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав*, обтяжень таких прав.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні (абзац перший частини шостої статті 18 Закону).

Відповідно до частини першої статті 202 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) *правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків*.

Абзацом першим частини першої статті 638 ЦК встановлено, що договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (частина перша статті 640 ЦК).

Отже, враховуючи викладене, у випадку державної реєстрації права оренди земельної ділянки, якщо таке право набуто на підставі договору, що не був нотаріально посвідчений, державний реєстратор перевіряє цивільну правоздатність та дієздатність сторін договору саме на момент укладення такого договору.

Також варто зазначити, що смерть власника земельної ділянки не є підставою для припинення договору оренди землі відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі».

Щодо виконання рішення суду про визнання недійсним договору оренди землі у випадку переходу права оренди третій особі

Відповідно до статті 204 ЦК *правочин є правомірним*, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або *якщо він не визнаний судом недійсним*.

Частиною першою статті 216 ЦК передбачено, що *недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю*.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема, тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.

Частиною першою статті 93 Земельного кодексу України (далі – ЗК) встановлено, що *право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності*.

Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються ЗК, ЦК, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, *а також договором оренди землі.*

У свою чергу право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством (частина п'ята статті 93 ЗК).

Таким чином, у випадку відчуження права оренди земельної ділянки відбувається ні що інше, як заміна сторони в існуючих орендних відносинах, а не виникнення нових орендних відносин щодо тієї самої земельної ділянки.

Саме тому до вказаних у зверненні правовідносин повною мірою застосовуються положення статті 204 ЦК незалежно від того, хто є сторонами в орендних відносинах, зокрема припинення орендних відносин щодо земельної ділянки та повернення її у фактичне володіння власнику.

Відповідно до частини третьої статті 26 Закону відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню, крім випадків, передбачених пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи визнання його прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, *а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав*, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, *відповідні права чи обтяження припиняються.* У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Щодо питання повноважень органів місцевого самоврядування стосовно розпорядження земельними ділянками

Звертаємо увагу, що відповідно до частини першої статті 3 ЗК земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Статтею 4 ЗК встановлено, що земельне законодавство включає цей Кодекс, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин.

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Разом з тим цивільним законодавством регулюються, зокрема, майнові відносини, які виникають також з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Статтею 11 ЦК визначено, що цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

У випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

При цьому цивільне законодавство передбачає існування множинного суб'єктного складу, тобто набуття певних прав та обов'язків як одним суб'єктом правовідносин, так і декількома. Наприклад, набуття права власності на нерухоме майно декількома особами – співвласниками, найм (оренда) нерухомого майна декількома особами – співнаймачами.

Разом з тим інформуємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, є Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України (пункт 1 Положення про Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2025 року № 903), а тому з порушеного питання рекомендуємо також звернутися до вказаного Міністерства.

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