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

Міністерство юстиції України

щодо надання відповіді на питання, на підставі яких договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) право користування нерухомим майном підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) повідомляє.

Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди визначена статтею 793 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс), відповідно до положень якої, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) *строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню*, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, *якщо він укладений на строк більше п'яти років.*

Відповідно до статті 794 Кодексу право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), *укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону*, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.

З огляду на порушене у листі питання, пропонуємо ретроспективно поглянути на розвиток окреслених норм.

З 01 січня 2004 року частина друга статті 793 Кодексу мала таку редакцію:

«Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню».

Міністерство юстиції України
№ 16200/9514-9-26/8.4.4 від 05.02.2026
Підписувач Ференс Олена Миколаївна
Сертифікат 382367105294AF9704000000DE640100D552B804
Дійсний з 21.10.2025 14:21:14 по 21.10.2026 14:21:14

У свою чергу стаття 794 Кодексу мала таку редакцію:

«Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше одного року, підлягає державній реєстрації».

Зі змісту цих норм можна зробити висновок, що зі встановленням певного строку відповідного договору пов'язуються додаткові вимоги до такого договору, а саме: необхідність його нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

З прийняттям 20 грудня 2006 року за № 501-V Закону України «Про внесення змін до Кодексу щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору найму будівлі» *вказаний строк збільшено до трьох років*.

11 лютого 2010 року за № 1878-VI було прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України», яким, зокрема, викладено в новій редакції Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», яким обумовлено, що *державній реєстрації підлягають права на нерухоме майно, а не договори*.

У зв'язку з цим зазнала змін також стаття 794 Кодексу, яка отримала таку редакцію:

«Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону».

У свою чергу 03 жовтня 2019 року за № 157-IX прийнято новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна», з прийняттям якого знову зазнали змін частина друга статті 793 та стаття 794 Кодексу, отримавши, відповідно, такі редакції:

«Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років»;

«Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності».

Аналіз цих норм дозволяє зробити висновок, що для договорів, предметом яких є майно державної або комунальної власності, укладених за результатами електронного аукціону, встановлений більш тривалий порівняно із загальним правилом строк, з яким пов'язується необхідність нотаріального посвідчення відповідних договорів та державної реєстрації прав, набутих на підставі таких договорів.

Разом з тим 22 лютого 2024 року за № 3587-IX прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення корпоративного управління», з прийняттям якого зазнала змін частина друга

статті 793 Кодексу, а саме: слова *«за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років»* замінено словами *«на строк більше п'яти років»*.

Фактично у новій редакції цієї статті відповідний п'ятирічний строк, з яким пов'язується необхідність нотаріального посвідчення договору, предметом якого є державне або комунальне майно, є застосованим *до будь-яких згаданих договорів незалежно від того, чи були вони укладені за результатами електронного аукціону*.

При цьому неможливо ігнорувати той факт, що аналогічних змін не зазнала стаття 794 Кодексу, залишивши вказівку про те, що договір *«укладений за результатами електронного аукціону»*. Не виключено, що це могло бути й наслідком недосконалості юридичної техніки при підготовці згаданого Закону.

Разом з тим у контексті порушених питань, на нашу думку, системний аналіз наведених норм дозволяє зробити висновок, що державній реєстрації мають підлягати усі права, які відповідають критеріям, визначеним у частині другій статті 793 Кодексу, до якої відсилає стаття 794 Кодексу, тобто ті, що набуті за договорами, строк яких перевищує п'ять років, предметом яких є державне або комунальне майно та які були посвідчені нотаріусом (незалежно при цьому від того, чи були такі договори укладені за результатами електронного аукціону).

На додаток до вказаного також слід врахувати, що до основних засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно віднесено такий принцип, як *«одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав»* (пункт 2^1 частини першої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Так, відповідно до статті 31^2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених цією статтею.

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**