



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 окремих питань застосування законодавства у сфері державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень повідомляє.

*Щодо перевірки державним реєстратором прав на нерухоме майно (далі –
державний реєстратор) дотримання вимог земельного законодавства в
частині розміру плати за суборенду земельної ділянки.*

Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про оренду землі»
(далі – Закон) відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним
кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами
України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до
них, а також договором оренди землі.

Відповідно до частини шостої статті 93 Земельного кодексу України
орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім
випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та
користування іншій особі (суборенда).

Аналогічно і статтею 774 Цивільного кодексу України встановлено, що
передання наймачем речі у володіння та користування іншій особі (піднайм)
можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або
законом.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму.

До договору піднайму застосовуються положення про договір найму.

Статтею 8 Закону врегульовано відносини, пов'язані з суборендою
земельної ділянки або її частини.

Частинами другою, третьою та одинадцятою вказаної статті встановлено,
що умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися
умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 70979/Б-7405/8.4.1 від 15.05.2026

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000D3A330007C5EDC00

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

Плата за суборенду земельних ділянок державної та комунальної власності не може перевищувати орендної плати, крім випадків передачі в суборенду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, яка перебуває в оренді акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення такого державного підприємства, на конкурентних засадах.

Плата за суборенду земельної ділянки державної власності, що орендується акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка, визначається за результатами земельних торгів і сплачується орендарю в порядку, визначеному договором суборенди земельної ділянки.

При цьому відповідно до статті 187 Земельного кодексу України *контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.*

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (частина перша статті 188 Земельного кодексу України).

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі, зокрема, неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель (стаття 143 Земельного кодексу України).

У контексті державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав), то варто відмітити, що державна реєстрація прав здійснюється у межах та у спосіб, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію).

Відповідно до частини першої статті 18 Закону про реєстрацію державна реєстрація прав проводиться у визначеному цією статтею Закону порядку з

урахуванням особливостей, визначених цим Законом, яка розпочинається з прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав з подальшою перевіркою документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність, зокрема, підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав та завершується прийняттям рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав).

Частинами першою та другою статті 15 Закону встановлено, що істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

При цьому, варто відмітити, що державній реєстрації підлягає безпосередньо речове право на нерухоме майно а не правочин, на підставі якого таке право набувається. Речове право нерозривно пов'язане з пануванням над річчю, що, в тому числі, обумовлюється певним строком його дії.

Натомість правочин, на підставі якого набувається певне речове право, містить умови, що визначають права та обов'язки сторін такого правочину, і які визначаються відповідно до імперативних приписів закону (істотні умови) або ж на розсуд сторін.

За таких умов державним реєстратором прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки мають встановлюватися наявність та зміст тих умов правочину, які є характеризуючими ознаками відповідного речового права, зокрема строк дії договору оренди землі, предмет договору – земельна ділянка, щодо якої набувається відповідне право оренди.

У свою чергу статтею 24 Закону про реєстрацію визначено вичерпний перелік підстав для відмови у державній реєстрації прав, які з-поміж іншого не передбачають відмови у державній реєстрації прав з підстав, зазначених у зверненні, а саме в частині визначеного сторонами договору розміру плати за користування земельною ділянкою.

Стосовно можливості встановлення права узуфрукту щодо частини об'єкта нерухомого майна повідомляємо, що зазначене питання вже було предметом розгляду Мін'юсту. З листом Міністерства юстиції України від 18.12.2025 № 181946/213741-9-25/8.4.4 «Щодо можливості встановлення права узуфрукта на частину будівлі, окремі приміщення чи інші елементи будівлі, речові права щодо яких не зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно» можна ознайомитись на вебсайті Міністерства юстиції України за посиланням: <https://minjust.gov.ua/m/2025-rik-12548>.

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