



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 листа

Міністерство юстиції України розглянуло звернення

від 28 травня 2026 року № 11 щодо деяких питань переходу права оренди землі до спадкоємців орендаря та повідомляє.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про оренду землі» 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.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі (частина перша статті 6 Закону України «Про оренду землі»).

Частиною п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» визначено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Частиною першою статті 7 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що *право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців*, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 98234/99901-33-26/8.4.4 від 02.07.2026

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат [3FAA9288358EC00304000000D3A330007C5EDC00](#)

Дійсний з [06.12.2024 10:52:46](#) по [06.12.2026 10:52:46](#)

Договір оренди землі припиняється в разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки (абзац п'ятий частини першої статті 31 Закону України «Про оренду землі»).

При цьому відповідно до статті 1216 Цивільного кодексу України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

До складу спадщини входять *усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві* на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 вказаного Кодексу).

Відтак, за загальним правилом право оренди земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря до спадкоємців. Однак, якщо договір оренди землі містить умову, що прямо передбачає неможливість спадкування права оренди земельної ділянки, то такий договір оренди землі припиняється у зв'язку зі смертю орендаря.

Зазначене дозволяє зробити висновок, що у разі відсутності в договорі оренди землі умови щодо неможливості спадкування права оренди земельної ділянки та, як наслідок, спадкування такого права, договір оренди землі не припиняється, а спадкоємець на підставі виданого свідоцтва про право на спадщину набуває прав та обов'язків спадкодавця як сторони відповідних договірних відносин.

Згідно з пунктом 3 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) *державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі свідоцтва про право на спадщину*, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката.

Тобто в розумінні Закону про реєстрацію свідоцтво про право на спадщину – це самодостатня підстава для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

При цьому сторони правовідносин не позбавлені можливості укласти договір, спрямований на внесення змін до договору оренди землі в частині заміни особи орендаря. Разом з тим відсутність/наявність такого волевиявлення сторін не може нівелювати факт набуття спадкоємцем права оренди земельної ділянки внаслідок спадкування.

Щодо реєстраційної дії, що проводиться у разі спадкування права оренди на земельну ділянку, то варто відмітити, що відповідно до частини другої статті 4 Закону про реєстрацію *у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін*, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Згідно з абзацом третім пункту 37 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету

Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) *під час проведення державної реєстрації зміни речового права, обтяження речового права у наявних відомостях, що містяться у розділі чи спеціальному розділі Державного реєстру прав, вносяться зміни до відомостей* про право власності, довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язання, інше речове право, похідне від права власності, обтяження речового права, передбачені у пунктах 30-32 цього Порядку.

Ураховуючи зазначене, в описаному в листі випадку на підставі свідоцтва про право на спадщину, яке підтверджує факт набуття права оренди на земельну ділянку в порядку спадкування, має проводитися державна реєстрація зміни права оренди, а саме зміни в частині особи орендаря.

Щодо одночасності вчинення нотаріальної та реєстраційної дії, то відповідно до частини першої статті 31-2 Закону про реєстрацію *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.*

Таким чином, оскільки у результаті видачі свідоцтва про право на спадщину на право оренди земельної ділянки до спадкоємця переходять права та обов'язки, що належали спадкодавцю як орендарю земельної ділянки, то така нотаріальна дія має наслідком зміни права оренди земельної ділянки, а тому одночасно з її вчиненням державна реєстрація зміни права оренди проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію.

Разом з тим варто звернути увагу, що статтею 3 Закону про реєстрацію поряд із загальною засадою державної реєстрації прав щодо одночасності вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав, також закріплено *засаду гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження та обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.*

Враховуючи наведене, у разі невиконання нотаріусом положень Закону про реєстрацію, така бездіяльність не може мати наслідком порушення прав та законних інтересів спадкоємця, який набув прав та обов'язків спадкодавця як орендаря земельної ділянки, а також призводити до виникнення ситуацій неповноти відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав.

За таких умов державна реєстрація прав має відбуватися в загальному порядку без застосування положень статті 31-2 Закону про реєстрацію.

При цьому звертаємо увагу, що в такій ситуації відсутні підстави для відмови у проведенні державної реєстрації прав іншим державним реєстратором, оскільки виключний перелік підстав для відмови в державній реєстрації прав визначений статтею 24 Закону про реєстрацію.

Так, пунктом 9 частини першої статті 24 Закону про реєстрацію встановлено, що підставою для відмови в проведенні державної реєстрації прав є *подання документів до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса*.

Вказано норма не застосовується до статті 31-2 Закону про реєстрацію, оскільки як зазначалося вище *документи до нотаріуса не подаються, а нотаріус 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 зі вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому Законом про реєстрацію*.

Таким чином, спадкоємцем, який набув прав та обов'язків спадкодавця як орендаря земельної ділянки, не порушуються норми Закону про реєстрацію у разі подання ним документів для проведення державної реєстрації прав у загальному порядку, передбаченому Законом про реєстрацію.

Додатково до зазначеної позиції варто звернути увагу на інші правовідносини, подібні до вищезазначених, щодо яких Велика Палата Верховного Суду у постанові від 25 травня 2021 року № 522/9893/17 зазначає, що «94. Порушення норм про необхідність додержуватися нотаріусом свого нотаріального округу може тягти відповідальність нотаріуса, передбачену законом, але не тягне нікчемність заповіту, посвідченого з таким порушенням.»

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