



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 10 червня 2026 року щодо деяких питань проведення державної реєстрації права оренди землі відповідно до вимог частини сьомої статті 19 Закону України «Про оренду землі» та повідомляє.

Дійсно Міністерством юстиції України надавалося роз'яснення щодо порядку проведення державної реєстрації права оренди землі відповідно до вимог частини сьомої статті 19 Закону України «Про оренду землі», яке також розміщено на вебсайті Міністерства юстиції України за посиланням: <https://minjust.gov.ua/files/general/2026/06/01/20260601082503-23.pdf>.

Відповідно до частини сьомої статті 19 Закону України «Про оренду землі» *якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця, договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Зазначена заява має бути подана до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця. З моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку, передану в оренду особою, яка управляє спадщиною, або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.*

Слід відмітити, що Закон України «Про оренду землі» регулює відносини саме оренди земельних ділянок та містить норми матеріального права. Аналогічно і в інших законах, що містять норми матеріального права та



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 103810/Б-16273/8.4.4 від 13.07.2026

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 382367105294AF9704000000DE640100D552B804

Дійсний з 21.10.2025 14:21:14 по 21.10.2026 14:21:14

регулюють певні відносини, мають місце обумовлені строки для вчинення визначеними такими законами суб'єктами необхідних дій.

Так, наприклад, Законом України «Про іпотеку» встановлено, що *іпотекодержатель зобов'язаний звернутися до державного реєстратора із заявою про державну реєстрацію припинення іпотеки не пізніше 14 днів з дня повного погашення боргу за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою (частина друга статті 4).*

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, розміщений на земельній ділянці державної власності, *орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, із заявою про передачу земельної ділянки у комунальну власність у порядку, передбаченому статтею 117 цього Кодексу.* Орган виконавчої влади зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданої у встановленому порядку заяви передати земельну ділянку у комунальну власність. У разі якщо у власності держави перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, у власність територіальної громади передається така частка. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність.

Тобто вищенаведені норми матеріального права, визначаючи певні моделі поведінки відповідних суб'єктів, зобов'язують саме їх вчиняти обумовлені дії, встановлюючи для цього граничні строки. Цілком очевидно, що такі положення спрямовані на гарантування правової визначеності, передбачуваності (прогнозованості) у відносинах, дисциплінування їх учасників та збереження балансу інтересів сторін, адже в першу чергу покликані стимулювати учасників діяти проактивно, добросовісно та відповідально, заявляючи про свої наміри і водночас запобігаючи затягуванню, зловживанню, пасивності або умисному ухиленню від виконання своїх обов'язків. Разом з тим, важко уявити, щоб до прикладу у відносинах іпотеки порушення іпотекодержателем строку, передбаченого для звернення до державного реєстратора прав на нерухоме майно, взагалі унеможливило припинення іпотеки після спливу чотирнадцяти днів. А от порушення такого строку іпотекодержателем дозволяє іншій заінтересованій стороні відносин вимагати вчинення певних дій, у тому числі звертатися до суду з відповідною позовною вимогою.

Щодо повноважень державного реєстратора прав на нерухоме майно в описаній в листі ситуації, то наголошуємо, що права та обов'язки державного прав на нерухоме майно, як і в цілому процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень врегульовані саме 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).

Пунктами 1 та 2 частини третьої статті 10 Закону про реєстрацію передбачено, що державний реєстратор прав на нерухоме майно встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

При цьому варто відмітити, що відповідно до статі частини четвертої статті 41 Закону України «Про адміністративну процедуру» у випадках, передбачених законодавством, до заяви додаються відповідні документи та/або їх копії. Не допускається вимагання від заявника документів, не визначених законом або у формі, не встановленій законодавством.

Частинами п'ятою та шостою статті 18 Закону про реєстрацію встановлено, що у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в 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.

Відтак, у ситуації, описаній у листі, державним реєстратором прав на нерухоме майно з використанням Державного реєстру актів цивільного стану громадян має встановлюватися сам факт смерті фізичної особи – орендодавця з метою встановлення підстав для проведення державної реєстрації права оренди відповідно до положень частини сьомої статті 19 Закону України «Про оренду землі».

Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

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.

Заступник Міністра

Олена ФЕРЕНС