



**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@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Департамент з питань
реєстрації Полтавської
міської ради**

вул. Соборності, буд. 36,
м. Полтава, 36000

dzr@rada-poltava.gov.ua

Міністерство юстиції України у межах компетенції розглянуло лист Департаменту з питань реєстрації Полтавської міської ради від 19 грудня 2024 року № 01-12-01.3-19/545вих щодо надання роз'яснення стосовно таких питань:

чи є державним підприємством (у розумінні підпункту «а» пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» та підпункту «а» пункту 24 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України) акціонерне товариство, що за типом є приватним акціонерним товариством та єдиним засновником та єдиним акціонером і засновником якого є Національна акціонерна компанія, єдиним засновником та акціонером якої є держава; чи є державним підприємством (у розумінні підпункту «а» пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» та підпункту «а» пункту 24 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України) акціонерне товариство, що за типом є приватним акціонерним товариством та єдиним засновником та акціонером якого є держава;

чи проводиться державна реєстрація права власності на земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні комунальних підприємств, установ, організацій, заснованих обласною, районною радою за відповідною обласною, районною радою під час проведення державної реєстрації права постійного користування на виконання частини другої статті 28 Закону;

у яких випадках на виконання частини другої статті 28 Закону проводиться державна реєстрація права власності на земельні ділянки за відповідною обласною, районною радою.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 14076/217870-9-24/8.4.4 від 30.01.2025

Підписувач Кучерявенко Микола Петрович

Сертифікат 382367105294AF9704000000E66C380146811103

Дійсний з 07.11.2024 10:34:11 по 07.11.2026 10:34:11

У зв'язку з цим інформуємо, що підпунктом «а» пункту 24 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) передбачено, що з дня набрання чинності цим пунктом землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель, що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісогосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук).

У свою чергу підстави набуття особами права постійного користування визначені статтею 92 ЗКУ.

Відповідно до частини другої статті 92 ЗКУ право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Варто зазначити, що підпунктом 1 пункту 5 розділу III «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» частину другу статті 92 ЗКУ доповнено підпунктом «г» та встановлено, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набуває публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Підпунктом 2 пункту 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності» частину другу статті 92 ЗКУ доповнено підпунктом «є» та встановлено, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Аналіз наведених норм свідчить про чітко визначений перелік осіб, які набувають право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, визначений статтею 92 ЗКУ, який є вичерпним.

Перелік осіб, які набувають права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, доповнено новими особами – публічним акціонерним товариством залізничного транспорту

загального користування та господарськими товариствами в оборонно-промисловому комплексі.

Тобто на сьогодні статтю 92 ЗКУ поряд з існуючими в ній особами, що набувають право постійного користування – підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності, доповнено публічним акціонерним товариством залізничного транспорту загального користування та господарськими товариствами в оборонно-промисловому комплексі.

З огляду на наведене у нормах статті 92 ЗКУ законодавцем вже виокремлено певні господарські товариства, в тому числі акціонерні товариства, як окремих суб'єктів, що набувають право постійного користування.

На думку Міністерства юстиції України, у випадку, якщо формулювання *«підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності»* охоплювало акціонерні товариства, не виникло б необхідності внесення зазначених змін до статті 92 ЗКУ.

Оскільки акціонерні товариства не є державними підприємствами, то відповідно до статті 92 ЗКУ (крім виключень, що передбачені цією ж статтею) не можуть набувати прав постійного користування земельними ділянками із земель державної та комунальної форми власності.

Також звертаємо увагу, що розмежування земель державної та комунальної власності було проведено відповідно до вимог Закону України від 06 вересня 2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» та Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», яким розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України доповнено пунктом 24.

При цьому повідомляємо, що факт проведення розмежування земель державної та комунальної власності нерозривно пов'язаний з датами набуття чинності вказаних вище законів – 01 січня 2013 року та 27 травня 2021 року, що свідчить про законодавче закріплення прав держави та територіальних громад на землі станом на вказані дати.

Разом з тим необхідно враховувати позицію Верховного Суду, викладену в постановках від 31 січня 2019 року у справі № 914/839/18, від 10 жовтня 2018 року у справі № 907/916/17, від 02 квітня 2019 року у справі № 921/710/17-г/6, від 15 листопада 2021 року № 906/620/19, відповідно до якої право постійного користування земельною ділянкою, набуто у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не припиняється навіть у тому разі, якщо особа, яка за чинним законом не може набути таке право, не здійснить переоформлення цього права в інший правовий титул. Право постійного користування зберігається і є чинним до приведення прав та обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного

законодавства й переоформлення права постійного користування у право власності чи оренду.

Щодо державної реєстрації права постійного користування на земельні ділянки державної та комунальної форми власності за підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, варто зазначити, що вказане питання врегульовано статтею 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Згідно з частиною другою статті 28 Закону під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Варто зауважити, що *під час проведення державної реєстрації права власності одночасно з державною реєстрацією інших речових прав на нерухоме майно державний реєстратор в кожному конкретному випадку з урахуванням положень законів, якими було здійснено розмежування земель державної та комунальної власності, буде визначати приналежність земель до державної чи комунальної форми власності.*

Статтею 81 ЗКУ визначено, що суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Відповідно до пункту 30 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 вносяться такі відомості про право власності, довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язання, спеціальне майнове право, право інвестора про власника, довірчого власника (у разі передачі майна в довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, інвестора):

для територіальних громад: найменування органу місцевого самоврядування; ідентифікаційний код з ЄДРПОУ органу місцевого самоврядування;

для держави: повне найменування органу державної влади, що здійснює управління (розпорядження) об'єктом речових прав; ідентифікаційний код з ЄДРПОУ органу державної влади, що здійснює управління (розпорядження) об'єктом речових прав.

Враховуючи викладене, у випадку державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно будуть вноситися відомості про органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, які згідно зі статтею 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування.

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.

Перший заступник Міністра

Микола КУЧЕРЯВЕНКО