



## 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](mailto:callcentre@ca.minjust.gov.ua),  
[themis@ca.minjust.gov.ua](mailto:themis@ca.minjust.gov.ua),

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

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

### Щодо розгляду листа

Міністерство юстиції України розглянуло лист від 15 вересня 2025 року щодо забезпечення єдності правозастосовної практики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) та повідомляє.

Насамперед Мін'юст висловлює вдячність за увагу до проблем правового регулювання відносин, пов'язаних із сферою державної реєстрації прав, та правозастосування у відповідній сфері.

Проблематика викладена у вказаному листі буде врахована у подальшій діяльності Міністерства юстиції України.

При цьому варто відмітити, що під час розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор), суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України відповідно до статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) Міністерство юстиції України як того вимагає Закон про реєстрацію та Закон України «Про адміністративну процедуру» здійснює розгляд конкретної скарги, який включає як безпосередній аналіз реєстраційної дії, що оскаржується, так і матеріалів (документів), поданих скаржником, пояснень державного реєстратора, інших заінтересованих осіб. Аналогічне відбувається і під час здійснення контролю у сфері державної реєстрації прав відповідно до статті 37-1 Закону про реєстрацію.

Відтак рішення, що приймаються Мін'юстом відповідно до статей 37 та 37-1 Закону про реєстрацію, є актами індивідуального характеру, що безумовно не може ототожнюватися з узагальнюючими роз'ясненнями у сфері державної реєстрації прав, а також сприйматися як висновки щодо застосування норм



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 161453/160854-33-25/8.4.4 від 07.11.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 382367105294AF9704000000DE640100D552B804

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

права, що є обов'язковими для усіх державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав.

В контексті наведених у листі прикладів в частині застосування законодавства у сфері державної реєстрації прав інформуємо.

1. Дійсно, відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, зазнали докорінних змін починаючи з 1 січня 2013 року. При цьому змін зазнали як безпосередньо процедура державної реєстрації права оренди земельних ділянок, так і норми матеріального права – Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі» (далі – Закон).

Практика застосування відповідного законодавства після 1 січня 2013 року, у тому числі в частині визначення моменту укладення договору оренди землі, початку перебігу строку дії договору оренди землі, тощо мала наслідком прийняття Закону України від 5 грудня 2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340-IX), окремі положення якого набрали чинності з 16 липня 2020 року.

Також Мін'юстом неодноразово надавалися роз'яснення з питань державної реєстрації права оренди земельної ділянки, особливу увагу в яких було прикуто до договорів оренди землі, укладених до набрання чинності Законом № 340-IX. Такі роз'яснення доводилися до відома державних реєстраторів прав на нерухоме майно через територіальні органи Мін'юсту та шляхом розміщення на офіційному вебсайті Мін'юсту.

Головні акценти, на які завжди зверталася увага Мін'юсту, були пов'язані саме з моментом укладення договору оренди землі та строком його дії. До прикладу, роз'яснення Мін'юсту за посиланням: [20200721124413-23.pdf](#); [20231005101658-63.pdf](#).

В контексті зазначеного вкотре наголошуємо, що слід розглядати саме норми Закону та Цивільного кодексу України (далі – ЦК), що діяли з 1 січня 2013 року й до набрання чинності Законом № 340-IX.

Так, відповідно до частини першої статті 14 Закону договір оренди землі *укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.*

При цьому абзацом першим частини першої статті 638 ЦК у редакції, що діяла станом на 01 січня 2013 року, передбачалося, що *договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.*

Строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

Договір набирає чинності з моменту його укладення (частини перша та друга статті 631 ЦК)

Істотними умовами договору оренди землі було визначено, зокрема *строк дії договору оренди та умови і строки передачі земельної ділянки орендарю.* При цьому *за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення*

меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо (стаття 15 Закону).

Таким чином Законом надавалося право за згодою сторін зазначати будь-які умови в договорі оренди землі, проте така істотна умова договору оренди землі як строк дії договору має бути в обов'язковому порядку відображена у відповідному договорі.

Саме з такою істотною умовою договору оренди землі як строк дії договору Закон імперативно пов'язує певні правові наслідки.

Так, відповідно до статті 31 Закону *договір оренди землі припиняється в разі, зокрема, закінчення строку, на який його було укладено.*

Статтею 34 Закону встановлено, що *у разі припинення договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором.* Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Застосовуючи відповідні норми Закону та ЦК як під час укладення договору оренди землі, так і в подальшому під час державної реєстрації права оренди земельної ділянки, навряд чи у сторін відповідного договору та державного реєстратора прав на нерухоме майно виникали б сумніви щодо правильності обрахунку строків у відповідних правовідносинах як для поновлення договору оренди землі (відповідно до статті 33 Закону у редакції, що діяла до набрання чинності Законом № 340-IX), так і для державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки у зв'язку з закінченням строку його дії.

Саме на правильне застосування відповідних положень Закону та ЦК і були спрямовані зусилля Мін'юсту в частині надання роз'яснення законодавства.

У свою чергу на сьогодні, з огляду на застосування у відносинах оренди земельних ділянок більш класичних строків дії договорів оренди землі – 7 років, щодо договорів, укладених до набрання чинності Законом № 340-IX, нагальним є питання правильного застосування законодавства під час проведення тепер вже державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки.

Непоодинокими випадками є різночитання сторонами договору оренди землі умов щодо строку дії відповідного договору, у тому числі через призму проведеної державної реєстрації права оренди земельної ділянки. Погоджуючись в момент підписання договору оренди землі з умовами цього договору, що є відмінними від вищенаведених норм Закону та ЦК, надалі одна із сторін до відносин, пов'язаних з припиненням договірних відносин, починає застосовувати вже положення Закону та ЦК.

До прикладу, договір оренди землі укладено 1 вересня 2018 року строком на 7 років. При цьому умовами договору оренди землі передбачено, що обрахунок такого строку відбувається з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). Державна реєстрація права оренди земельної ділянки проведена 15 жовтня 2018 року.

Відповідно до частини другої статті 33 Закону (у редакції до набрання чинності Законом № 340-IX) орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, *зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.*

Таким чином, відповідно до умов договору оренди землі у описаному прикладі договір оренди землі припиняє дію з 16 жовтня 2025 року, та як наслідок повідомити про бажання скористатися своїм правом на поновлення такого договору орендар має до 16 вересня 2025 року. У той же час власником земельної ділянки строки обраховуються інакше, а саме – договір оренди землі діє до 2 вересня 2025 року, а граничний строк направлення вищевказаного повідомлення орендарем – до 2 серпня 2025 року.

Відтак Мін'юст звертає увагу на те, що до відносин припинення права оренди земельної ділянки, державну реєстрацію якого проведено з урахуванням одних умов, проте наразі однією із сторін орендних відносин застосовуються інші умови, державному реєстратору прав на нерухоме майно варто застосовувати наступні положення Закону про реєстрацію.

Відповідно до абзацу першого частини п'ятої статті 12 Закону про реєстрацію *відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.*

*Наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями є однією із підстав для відмови в державній реєстрації прав (пункт 5 частини першої статті 24 Закону про реєстрацію).*

Таким чином у разі наявності різного тлумачення сторонами договору оренди землі, як у прикладі, описаному вище, державним реєстратором прав на нерухоме майно має застосовуватися пункт 5 частини першої статті 24 Закону про реєстрацію. Звісно, відповідне положення Закону про реєстрацію не застосовуватиметься у разі наявності документів, що підтверджують наявність згоди сторін та однакове розуміння строку дії договору оренди землі.

2. Щодо черговості розгляду заяв та судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій, то позиція Мінюсту, викладена у листі від 8 травня 2025 року № 65484/Б-9439/8.4.4, є незмінною та актуальною.

На додаток варто відмітити, що правова природа заборони вчинення реєстраційних дій в Державному реєстрі прав є відмінною від класичної реєстраційної дії чи навіть зареєстрованого обтяження речового права на нерухоме майно в Державному реєстрі прав.

Заборона вчинення реєстраційної дії, як і скасування такої заборони має на меті унеможливлення чи навпаки (у разі скасування заборони) вчинення державним реєстратором прав на нерухоме майно будь-якої реєстраційної дії щодо нерухомого майна незалежно від того, коли подано заяву для вчинення реєстраційної дії. Важко уявити правові наслідки, які настануть у разі коли

державний реєстратор прав на нерухоме майно при наявності зареєстрованого в базі даних заяв Державного реєстру прав судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій все одно буде проводити реєстраційну дію на підставі заяви, що подана раніше такого судового рішення.

Саме тому Закон про реєстрацію передбачає реєстрацію судових рішень про заборону/скасування заборони вчинення реєстраційних дій в базі даних заяв Державного реєстру прав. У свою чергу Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок № 1127), передбачає виключну компетенцію державного реєстратора прав на нерухоме майно на прийняття та реєстрацію відповідних судових рішень, на відміну від інших реєстраційних дій, де до прийняття заяв можуть бути залучені адміністратори центрів надання адміністративних послуг чи помічники нотаріусів.

3. Щодо державної реєстрації права власності на гаражі, побудовані до 5 серпня 1992 року, то відповідні правовідносини врегульовані Порядком № 1127.

Відповідно до положень пункту 77 Порядку № 1127 державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться відповідно до статті 331 ЦК щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва).

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про технічні характеристики такого закінченого будівництвом об'єкта, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Абзацом третім пункту 78 Порядку № 1127 встановлено, що документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.

Варто відмітити, що вказані положення в Порядку № 1127 зазнали змін у зв'язку з набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 509 «Про запровадження експериментального проекту щодо отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях, та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України».

До зазначених змін в Порядку № 1127 відносини, пов'язані з державною реєстрацією права власності на певні об'єкти нерухомого майна, що закінчені

будівництвом до 5 серпня 1992 року, регулювалися пунктом 42 Порядку № 1127.

Так, відповідно до положень пункту 42 Порядку № 1127 (в редакції до 25 листопада 2021 року) для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., подаються:

1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

При цьому пунктом 81 Порядку № 1127 (в редакції до 25 листопада 2021 року) було встановлено, що *для державної реєстрації права власності на окремо розташоване індивідуально визначене нерухоме майно (дача, гараж тощо), будівництво яких здійснювалося у результаті діяльності дачного, гаражного чи іншого кооперативу, крім документів, передбачених пунктами 41 і 42 цього Порядку, також подається довідка відповідного кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі.*

Тобто пункт 42 Порядку № 1127 (в редакції до 25 листопада 2021 року) поширювався й на такий об'єкт нерухомого майна, як гараж, у тому числі виходячи з пункту 81 Порядку № 1127 (в редакції до 25 листопада 2021 року) й на гараж, збудований у результаті діяльності кооперативу.

Щодо проведення реєстраційних дій на такі об'єкти Мін'юстом надавалося роз'яснення ще у 2016 році, з яким можна ознайомитися за посиланням на офіційному вебсайті Мінюсту: [20191209161309-84.pdf](https://www.mjust.gov.ua/sites/default/files/20191209161309-84.pdf).

У зв'язку з прийняттям згаданої вище постанови Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 509 Мін'юстом також надавалося роз'яснення щодо незмінності процедури державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, з яким можна ознайомитися за посиланням на офіційному вебсайті Мінюсту: [20211125175540-38.pdf](https://www.mjust.gov.ua/sites/default/files/20211125175540-38.pdf).

Незмінна позиція Мінюсту з порушеного питання також була викладена і у послідовних роз'ясненнях Мін'юсту і залишається актуальною.

**Заступник Міністра**

**Олена ФЕРЕНС**