



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 24.06.2025 щодо надання роз'яснення законодавства в частині обрахування строку дії договору оренди землі, укладеного в період з 01.01.2013 по 16.01.2020, в контексті наданого Мін'юстом роз'яснення від 17.03.2025 № 38426/Б-4919/8.4.4 та повідомляє.

Законом України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340) частину першу статті 19 Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду) доповнено реченням такого змісту: «Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення.».

Для того, щоб встановити, чи поширюється дія відповідної норми на договори оренди землі, укладені в період з 01.01.2013 до 16.01.2020, варто розглянути законодавче регулювання у відповідний проміжок часу.

Частиною першою статті 19 Закону про оренду було передбачено, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Тобто відповідна норма не регламентувала моменту, з настання якого починається перебіг строку дії договору оренди землі, як і не регламентувала моменту, з якого такий договір вважається укладеним.

Варто зазначити, що Закон про оренду тільки у редакції до 01.01.2013 містив норму, яка передбачала момент набрання чинності договором оренди землі, а саме: договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації (стаття 18).

Після 01.01.2013 відповідного положення, як і будь-якого іншого, пов'язаного з моментом укладення чи набрання чинності договором оренди землі, Закон про оренду не передбачав.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 105179/Б-15155/8.4.4 від 24.07.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 382367105294AF970400000DE6401004C620803

Дійсний з 29.10.2024 16:09:12 по 29.10.2025 16:09:12

Чи означає це, що сторони таких правовідносин починаючи з 01.01.2013 на власний розсуд могли обирати момент укладення договору оренди землі чи набрання ним чинності і, як наслідок, здійснювати обрахунок строку дії такого договору з обраної дати, – безумовно ні.

Відповідно до статті 2 Закону про оренду у редакції, що діяла з 01.01.2013, 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.

Звертаємо увагу, що у відповідний проміжок часу, вказаний у листі, а саме з 01.01.2013 по 16.01.2020, діяли такі положення Цивільного кодексу України, який є основою цивільного законодавства України та яким врегульовані загальні положення про договір, – 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).

Таким чином, зміни, внесені Законом № 340 до статті 19 Закону про оренду, не були новелами, оскільки не встановлювали для сторін договірних відносин права чи обов'язки, відмінні від тих, що передбачав Цивільний кодекс України. Саме тому механізм обрахування строку дії договорів оренди землі є однаковим як для договорів, укладених з 01.01.2013, так і для договорів, укладених з 16.01.2020. Відмінність лише в тому, що ці правовідносини регулювалися нормами Цивільного кодексу України, а з набранням чинності Законом № 340 – також і Законом про оренду.

Щодо можливості сторонами договору оренди землі на власний розсуд визначити, що такий договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), зазначаємо, що, на нашу думку, вказане абсолютно не корелюється з правовою природою інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав).

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі, зокрема, укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації (пункт 1 частини першої статті 27 Закону про реєстрацію).

Згідно з частиною першою статті 18 Закону про реєстрацію державна реєстрація прав проводиться в такому порядку: прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви

в базі даних заяв; прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав; формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником.

Тобто для проведення державної реєстрації прав разом із заявою має бути поданий договір, який вже засвідчує набуття, зміну або припинення речових прав (бо, як зазначалося вище, суть державної реєстрації прав у підтвердженні факту набуття права), а не який в майбутньому, а саме після проведення державної реєстрації прав передбачатиме набрання чинності та, як наслідок, набуття певного речового права.

Чи набувається речове право на підставі договору, який ще не є чинним на момент подання заяви про державну реєстрацію прав? Відповідь очевидна – ні. Наприклад, рішення суду про визнання права власності на нерухоме майно, подане для державної реєстрації права власності до набрання ним законної сили, теж не може бути підставою для державної реєстрації прав, оскільки право власності на нерухоме майно ще не набуто.

Варто наголосити, що в частині відмінності фактів набуття та виникнення речових прав на нерухоме майно Верховний Суд у постанові від 17.01.2024 у справі № 522/3999/23 зазначає, що «державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможлиблює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. При дослідженні судом обставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає».

Також звертаємо увагу, що державний реєстратор прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав має керуватися Законом про реєстрацію, прийнятим на його виконання підзаконними нормативно-правовими актами, як процедурними нормативно-правовими актами, іншими законами, на що регулюють відносини, пов'язані з набуттям, зміною або припиненням речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, та висновками щодо застосування норм права, викладеними у постановах Верховного Суду, які є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовує у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

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

Купріянова Олеся 233 64 90

Персональні дані, зазначені Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції України відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством.