



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

**Міжрегіональні управління
Міністерства юстиції**

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

Міністерство юстиції України з метою формування єдиної практики державної реєстрації речових прав на земельні ділянки у зв'язку з набранням чинності Закону України від 24 березня 2022 року № 2145-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» (далі – Закон № 2145) повідомляє.

Законом № 2145 саме з метою створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану врегульовано відносини, пов'язані з раціональним та повноцінним використанням земель сільськогосподарського призначення.

Так, основними положеннями Закону № 2145 є доповнення Перехідних положень Земельного кодексу України пунктами 27 та 28, відповідно до яких під час дії воєнного стану:

1) вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;

б) приватної власності;

2) передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства,

Міністерство юстиції України

№ 45857/8.4.1/32-22 від 13.06.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15



сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на певних умовах.

Таким чином, щодо укладених договорів, речове право за якими зареєстровано відповідно до законодавства, що діяло до 01 січня 2013 року, або в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також закінчення строку дії яких припадає на час дії воєнного стану, Законом № 2145 передбачено їх поновлення на один рік, а щодо земель, що не перебували у користуванні, поряд з існуючими, визначеними законом механізмами, - надання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення на строк до одного року.

Щодо поновлення на один рік існуючих договорів.

Як зазначалося вище, вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану.

Тобто, вказана норма не передбачає вчинення будь-яких дій у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

У той же час, слід зазначити, що положення Закону № 2145 не забороняють сторонам відповідних договорів провадити свою діяльність, укладати договори, що передбачають зміни чи доповнення до вже існуючих договорів, у тому числі щодо припинення таких договорів. Також положення Закону № 2145 не забороняють та не передбачають певних обмежень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо таких договірних відносин.

Таким чином, у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень можуть проводитися усі реєстраційні дії щодо речових прав, зареєстрованих на підставі відповідних договорів.

Проте, під час проведення реєстраційних дій, пов'язаних з припиненням права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення чи зі зміною строку дії речового права земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, слід враховувати положення Закону № 2145.

Щодо передачі на строк до одного року в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Положеннями Закону № 2145 передбачено укладення відповідних договорів на певних умовах, зокрема, договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця; передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів; формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру; право оренди земельної ділянки, переданої в

оренду відповідно до підпункту 2 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу, не підлягає державній реєстрації.

Тобто Закон № 2145 передбачає ряд особливостей, що були обумовлені введенням в Україні воєнного стану, зокрема обмеженими можливостями належного функціонування як Державного земельного кадастру, так і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Аналогічно як із поновленими на один рік існуючими договорами щодо користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, вказана норма Закону № 2145 не передбачає вчинення будь-яких дій у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у зв'язку з передачею в оренду на строк до одного року земельних ділянок.

Водночас слід звернути увагу на те, що Закон № 2145 не забороняє та не обмежує розпорядників земель державної та комунальної власності застосовувати загальні механізми передачі земельних ділянок у користування, зокрема відповідно до Закону України «Про оренду землі». На сьогодні у зв'язку з забезпеченням функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно технічних перешкод для проведення реєстраційних дій немає.

Таким чином укладення договорів оренди відповідно до Закону України «Про оренду землі», а не відповідно до пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, має наслідком державну реєстрацію такого права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Окремо слід звернути увагу на підпункт 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, відповідно до якого безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється.

Звертаємо увагу, що вказаний підпункт передбачає особливість саме під час дії воєнного стану.

Враховуючи наведене, проведення державної реєстрації права приватної власності на земельні ділянки, передані із земель державної або комунальної власності на підставі відповідних рішень, прийнятих після 24 лютого 2022 року, заборонено.

Просимо зазначену інформацію довести до відома суб'єктів державної реєстрації, нотаріусів та провести відповідну роз'яснювальну роботу.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ