



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

**Про задоволення скарги
(часткове)**

Відповідно до абзацу другої частини шостої, пунктів 1, 3 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «НАДІЯ» від 06.05.2026, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 15.05.2026 за № СК-2296-26, що надійшла за належністю до Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України та зареєстрована 20.05.2026 за вх. № 20364/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 13, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 18.03.2026 № 83810769, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області Шевченко Анною Вікторівною.

3. Zobov'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області Шевченко Анну Вікторівну усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 18.03.2026 № 83810769 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. У задоволенні інших вимог – відмовити.

5. Повідомити про результати розгляду скарги учасників адміністративного провадження.

6. Виконання пунктів 2, 5 наказу покласти на відділ розгляду звернень та забезпечення діяльності Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

7. Контроль за виконанням наказу відділом розгляду звернень та

Дніпровське міжрегіональне управління Міністерства юстиції України
№868/13.4-06 від 16.06.2026
КЕП: Дудін Т. М.
04AF212836405D99040000030013B002D65EC00



забезпечення діяльності Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації
Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління
Міністерства юстиції України покласти на начальника Управління державної
реєстрації.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського
міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 11.06.2026 за результатами
розгляду скарги Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «НАДІЯ»
від 06.05.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства
юстиції України 20.05.2026 за № 20364/06.7-10.

Відповідно до частини першої статті 37 Закону рішення, дії або
бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть
бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Начальник

Тимофій ДУДІН

ВИСНОВОК
КОМІСІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ДНІПРОВСЬКОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

м. Дніпро

11.06.2026

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі: Щєбликіної Н.М. (голови Комісії), Русакова Р.В., Селіванової К.В., Рубан Т.В., Чувашової І.В., Сафонової Т.Р. (секретаря Комісії),

розглянувши скаргу Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Надія» в особі директора Заїкіної Руслани Віталіївни (далі – Скаржник) від 06.05.2026, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 15.05.2026 за № СК-2296-26, що надійшла за належністю до Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – міжрегіональне управління) та зареєстрована 20.05.2026 за вх. № 20364/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 83810769 від 18.03.2026 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області Шевченко Анною Вікторівною (далі – державний реєстратор Шевченко А.В.) стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175 площею 20,0000 га.

з вимогою скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Шевченко А.В. зареєструвати право оренди на земельні ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1174 площею 9,36885 га. та з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175 площею 20,0000 га.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Надія» в особі директора Заїкіної Руслани Віталіївни від 06.05.2026, зареєстровану в Міністерстві юстиції 15.05.2026 за № СК-2296-26, що надійшла за належністю та зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України за вх. № 20364/06.7-10 від 20.05.2026, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 18, 24 та 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 18.03.2026 № 83810769, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області ради Шевченко Анною Вікторівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області Шевченко Анну Вікторівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 18.03.2026 № 83810769 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатом розгляду скарги.

4. В задоволенні інших вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 18.03.2026 № 83810769, прийняте державним реєстратором Глеюватської сільської ради Дніпропетровської області Шевченко Анною Вікторівною (далі – державний реєстратор Шевченко А.В.) з підстав, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Державний реєстратор Шевченко А.В. обґрунтовує рішення тим, що 16.03.2022 за допомогою програмних засобів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), в автоматичному режимі було припинено право оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, а 25.02.2025 зазначена земельна ділянка поділена на дві нові земельні ділянки з кадастровими номерами 6520955100:03:001:1174 та 6520955100:03:001:1175. У зв'язку з цим, державний реєстратор Шевченко А.В. вважає, що відсутні правові підстави для повторної реєстрації права оренди на новостворені земельні ділянки на підставі поданих Скаржником документів, оскільки право оренди щодо них вже було раніше зареєстровано та припинено програмними засобами Державного реєстру прав.

Скаржник, зі свого боку, зазначає, що йому невідомо, з яких підстав відбулося автоматичне припинення права оренди в Державному реєстрі прав за наявності чинного договору оренди, строк дії якого не закінчився. Скаржник не погоджується з обґрунтуванням оскаржуваного рішення, вважає, що державному реєстратору були надані всі необхідні документи для проведення державної реєстрації іншого речового права – права оренди на земельну ділянку, та просить анулювати зазначене рішення і зобов'язати державного реєстратора Шевченко А.В. зареєструвати право оренди на земельні ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175 площею 20,0000 га та з кадастровим номером 6520955100:03:001:1174 площею 9,36885 га.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є, зокрема, об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Статтями 6 та 627 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) закріплено принцип свободи договору: сторони є вільними в укладенні договору та визначенні його умов відповідно до вимог законодавства.

Статтею 630 ЦКУ передбачено право сторін за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст.

У зв'язку зі змінами істотних умов договору оренди земельної ділянки від 05.03.2008, що виникли в результаті поділу орендованої Скаржником земельної ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, та відповідно до рішення Господарського суду Одеської області від 01.12.2025 у справі № 916/2848/25, яке набрало законної сили 08.01.2026 сторонами було укладено додаткову угоду від 01.12.2025 до вказаного договору оренди, якою змінено об'єкт оренди: замість земельної ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004 площею 29,3588 га, на дві земельні ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175 площею 20,0000 га. та з кадастровим номером 6520955100:03:001:1174 площею 9,36885 га.

13.03.2026 Скаржник звернувся до Глеюватської сільської ради

Дніпропетровської області із заявою № 71970535 про державну реєстрацію іншого речового права - права оренди на земельну ділянку. За результатами розгляду вказаної заяви Скаржнику стало відомо про прийняте оскаржуване рішення.

2. Законодавство зобов'язує державного реєстратора перевіряти документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій та приймати обґрунтоване рішення відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

3. За результатами проведеного аналізу документів, поданих для державної реєстрації іншого речового права - права оренди, та відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що 18.03.2026 державний реєстратор Шевченко А.В. прийняв необґрунтоване оскаржуване рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій за № 83810769 всупереч Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, вимогам частини третьої статті 10, статті 18 Закону, статті 134 Земельного кодексу України та статті 33 Закону України «Про оренду землі».

4. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає задоволенню частково шляхом анулювання оскаржуваного рішення як такого, що не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації, та зобов'язання державного реєстратора Шевченко А.В. усунути допущені нею порушення.

5. У задоволенні інших вимог – відмовити.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник повідомляє, що на підставі договору оренди землі від 05.03.2008, укладеного строком на 10 років, зареєстрованого в Державному земельному кадастрі 11.03.2008, право оренди на підставі якого зареєстровано в Державному реєстрі прав 26.06.2015, СТОВ «НАДІЯ» було орендарем земельної ділянки площею 29,3588 га з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004 (далі – Договір).

Після укладання додаткової угоди від 28.07.2017 строк дії Договору поновлено ще на 14 років (тобто до 2031 року). У зв'язку з реформою децентралізації розпорядником та власником орендованої земельної ділянки стала Великоолександрівська селищна рада, що потягло за собою укладання додаткової угоди від 06.08.2021, якою, зокрема, змінено суб'єкта права - орендодавця: замість Великоолександрівської районної державної адміністрації – Великоолександрівська селищна рада.

Указом Президента України «Про утворення військових адміністрацій населених пунктів у Херсонській області» № 738/2022 від 27.10.2022 утворено Великоолександрівську селищну військову адміністрацію Бериславського району Херсонської області (далі – Військова адміністрація), до якої перейшли повноваження Великоолександрівської селищної ради.

На початку лютого 2025 року, намагаючись отримати нормативну грошову оцінку орендованої земельної ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, Скаржник дізнався, що такої земельної ділянки більше не існує. На звернення до Військової адміністрації Скаржником отримано відповідь, що орендовану земельну ділянку з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, на підставі Розпорядження Великоолександрівської селищної військової адміністрації Бериславського району Херсонської області від 06.11.2024 № 2178, поділено на дві

земельні ділянки. Підстав такого поділу та обґрунтування його проведення без відома і згоди орендаря - СТОВ «НАДІЯ», Скаржнику надано не було, у зв'язку з чим, з метою захисту своїх законних інтересів СТОВ «НАДІЯ» звернулось до суду.

2. Відповідно до абзацу другого частини шостої статті 79-1 Земельного кодексу України поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.

Згідно статті 30 Закону України «Про оренду землі», зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Рішенням Господарського суду Одеської області від 01.12.2025 у справі № 916/2848/25, яке набрало законної сили 08.01.2026, позовну заяву СТОВ «НАДІЯ» до Військової адміністрації було задоволено, визнано укладеною додаткову угоду від 01.12.2025 до Договору оренди землі від 05.03.2008 № 4АА002158-040871600010, між Великоолександрівською селищною військовою адміністрацією Бериславського району Херсонської області (орендодавцем) та СТОВ «НАДІЯ» (орендарем), якою змінено об'єкт оренди (пункт 2 Договору): замість земельної з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004 площею 29,3588 га - дві земельні ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1174 площею 9,36885 га та з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175 площею 20,0000 га. Рішенням суду визначено, що вказана Додаткова угода є невід'ємною частиною Договору оренди від 05.03.2008 № 4АА002158-040871600010.

Проте, 13.03.2026 при зверненні до державного реєстратора Шевченко А.В. із заявою № 71970535 про реєстрацію іншого речового права - права оренди на земельні ділянки, що утворились внаслідок поділу, Скаржнику оскаржуваним рішенням відмовлено в проведенні реєстраційної дії з посиланням на пункт 4 частини першої статті 24 Закону.

3. Рішення про відмову державний реєстратор Шевченко А.В. обґрунтовує тим, що 16.03.2022 за допомогою програмних засобів Державного реєстру прав в автоматичному режимі було припинено право оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, та 25.02.2025 зазначена земельна ділянка була поділена на дві нові земельні ділянки з кадастровими номерами 6520955100:03:001:1174 та 6520955100:03:001:1175. У зв'язку з цим, державний реєстратор Шевченко А.В. зазначає, що відсутні правові підстави для повторної реєстрації права оренди на новостворені земельні ділянки, оскільки на підставі поданих Скаржником документів, право оренди вже було раніше зареєстровано в Державному реєстрі прав та припинено програмними засобами.

4. За результатами огляду відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 71970535 від 13.03.2026.

За вказаною заявою Скаржником заявлено про набуття іншого речового права - права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6520955100:03:001:1175.

До заяви додано: скановану копію Договору оренди землі № 4АА002158-040871600010 від 05.03.2008; додаткову угоду від 28.07.2017 про поновлення Договору строком на 14 років; додаткову угоду від 06.08.2021, якою змінено орендодавця з Великоолександрівської селищної ради на Великоолександрівську селищну раду; розпорядження Великоолександрівської селищної військової адміністрації від 06.11.2024 № 2178 щодо поділу земельних

ділянок; додаткову угоду від 01.12.2025 про зміну предмету Договору; квитанцію про сплату адміністративного збору.

Державним реєстратором Шевченко А.В. під час прийняття заяви відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 та статті 33 Закону, шляхом електронної взаємодії 13.03.2026 було отримано відомості з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) № 103357772, з яких вбачається, що земельна ділянка з кадастровим номером - 6520955100:03:001:1175, площею 20,0000 га, зареєстрована в ДЗК 18.12.2024, відомості про реєстрацію інших речових прав на зазначену земельну ділянку в ДЗК відсутні.

Також Комісією встановлено, що під час розгляду заяви 18.03.2026 державним реєстратором Шевченко А.В. було сформовано відомості в Державному реєстрі прав за результатами пошуку інформації №№ 468633640 та 468635952, за параметрами запиту щодо кадастрових номерів земельних ділянок, а саме: 6520955100:03:061:0004 та 6520955100:03:001:1175. На підставі отриманих даних встановлено, що 16.03.2022 за допомогою програмних засобів Державного реєстру прав в автоматичному режимі було припинено право оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004, а 25.02.2025 здійснено поділ зазначеної земельної ділянки на підставі Розпорядження Великоолександрівської військової адміністрації Бериславського району Херсонської області № 2624 від 30.12.2024, за результатами якого сформовано дві нові земельні ділянки з кадастровими номерами 6520955100:03:001:1174 та 6520955100:03:001:1175.

5. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – 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.

Державний реєстр прав – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Відповідно до частини 1 статті 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться зокрема на підставі 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, чи його дублікату а також на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Згідно частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор 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, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 18 Закону державна реєстрація прав обов'язково включає перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації

прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Частиною восьмою статті 18 Закону визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

6. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно статті 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в прядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами, а також договором оренди землі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до вимог статті 143 Конституції України та вимог статті 327 Цивільного кодексу України територіальні громади управляють майном, що є в комунальній власності, безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування.

Частиною першою статті 116 Земельного кодексу України визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Статтею 122 Земельного кодексу України визначено, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Статтею 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин також віднесено розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад.

За результатами аналізу матеріалів скарги, поданих документів та відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що попередній договір оренди землі укладений 05.03.2008 строком до 10 років, між юридичною особою (орендодавцем) – Великоолександрівською районною державною адміністрацією та юридичною особою (орендарем) – СТОВ «НАДІЯ», був зареєстрований в ДЗК 11.03.2008 право оренди на підставі якого зареєстровано в Державному реєстрі прав 26.06.2015.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого в порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів.

Частиною другою статті 134 Земельного кодексу України визначено, що не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах земельні ділянки державної чи комунальної власності, зокрема, у разі поновлення договорів

оренди землі або укладання договорів оренди на новий строк з використанням переважного права орендаря.

Пунктом 8 Договору оренди землі від 11.03.2008 передбачено, що після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за шість місяців до закінчення строку дії договору повідомити Орендодавця про намір продовжити його дію.

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній до 16.07.2020) визначає процедуру та правові підстави реалізації переважного права орендаря на укладання договору оренди землі на новий строк, (поновлення договору оренди землі). Керуючись зазначеною нормою, сторонами укладено додаткову угоду від 28.07.2017, якою поновлено строк дії Договору ще на 14 років.

Щодо зміни орендодавця: відповідно до частини 6 статті 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, реорганізація юридичної особи – орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди. Частиною першою статті 770 Цивільного кодексу України також визначено, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

7. Стосовно посилання державного реєстратора на припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 6520955100:03:061:0004 за допомогою програмних засобів Державного реєстру прав в автоматичному режимі, Комісією встановлено, що при попередній реєстрації додаткової угоди від 06.08.2021 до договору оренди від 05.03.2008 було допущено технічну помилку: строк оренди 14 років пораховано не з дати поновлення договору оренди земельної ділянки – 28.07.2017, а з дати укладання первісного договору – 05.03.2008.

Міністерство юстиції листом від 11 вересня 2020 року № 238/8.4.1/32-20 інформувало, що з 11 вересня 2020 року технічним адміністратором Державного реєстру речових прав оновлено програмне забезпечення реєстру, яке забезпечує реалізацію норм Закону України від 05 грудня 2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340-IX).

Зокрема у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно створені нові поля, які є обов'язковими для заповнення під час державної реєстрації права оренди, емфітевзису та суперфіцію на земельні ділянки, а саме: «Дата укладання договору (після 2013 року)/Дата державної реєстрації (до 2013 року)» – поле забезпечує можливість державному реєстратору прав на нерухоме майно обрати в календарі відповідну дату.

«Строк: «рік» «місяць» «день» – поля забезпечують державному реєстратору прав на нерухоме майно можливість обрати відповідну кількість років. У разі, якщо договір передбачає строк, який обраховується роками і днями, зазначені поля дозволяють обрати відповідну кількість років і днів; поле «Дата закінчення дії» за допомогою програмних засобів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заповнюється автоматично на підставі інформації, зазначеної у вищезазначених полях.

Також листом від 19.10.2020 № 46559/19406-26-20/8.4.3 Міністерством юстиції було надано роз'яснення щодо правильності визначення дати укладання договору оренди, а саме, Міністерство юстиції зазначає: «Законом № 340-IX внесено зміни до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в частині врегулювання як відносин користування землею, так і державної реєстрації такого права користування, що набрали чинності з 16 липня 2020 року.

Для договорів оренди землі, укладених до 16 липня 2020 року, розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацами третім і четвертим такого змісту:

«Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».

Слід відмітити, що як станом на 01 січня 2010 року, так і станом 15 липня 2020 року Закон України «Про оренду землі» передбачав процедуру поновлення договору оренди землі. Проте станом на 01 січня 2020 року відповідна норма не містила деталізованого порядку здійснення такого поновлення договору оренди землі. Починаючи з 12 березня 2011 року Законом України «Про оренду землі» вже передбачав укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), що залишилося до 16 липня 2020 року.

Враховуючи відповідну правову конструкцію слід констатувати, що у разі коли мова йде про поновлення договору відповідно до норм статті 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції до 16 липня 2020 року, сторони, укладаючи договори (новий договір оренди землі чи додаткова угода до існуючого договору оренди землі) на її реалізацію, поновлюють договір оренди землі, а не продовжують дію договору оренди землі».

Стосовно посилання державного реєстратора на відсутність правових підстав для повторної реєстрації права оренди на новостворені земельні ділянки, Комісія зазначає таке.

Відповідно до листа-роз'яснення Міністерства юстиції України № 1056/149220-9-22//8.4.4 від 04.01.2023 наявність права оренди земельної ділянки, припиненого програмними засобами ведення Державного реєстру прав, щодо якої укладено додаткову угоду про пролонгацію договору відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції до 16.07.2020), не є перешкодою для проведення державної реєстрації права оренди. Для такої реєстрації заявнику необхідно надати договір оренди землі та додаткову угоду про пролонгацію, укладену відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції до 16 липня 2020 року).

8. Згідно з абзацом першим пункту 23 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, передбачено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом, державний реєстратор приймає

відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

Відповідно до частини 15 статті 18 Закону вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

Згідно пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, рішення державних реєстраторів прав на нерухоме майно містить відомості про вичерпний перелік підстав, зокрема, для відмови у проведенні реєстраційних дій із зазначенням вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для прийняття відповідного рішення.

Також, ця норма передбачена і абзацом другим частини другої статті 24 Закону.

9. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (зі змінами) (далі – Порядок № 1128) до дня засідання Комісії (дата публікації оголошення 29.05.2026) на офіційному вебсайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги. Також, зазначену інформацію додатково повідомлено засобами поштового зв'язку та на електронну пошту Скаржнику та державному реєстратору Шевченко А.В.

Абзацом 4 пункту 10 Порядку розгляду скарг визначено, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

Пунктом 12 Порядку розгляду скарг, передбачено, що під час воєнного стану учасник адміністративного провадження має право заявити клопотання про надсилання йому матеріалів скарги у сфері державної реєстрації в електронній формі на адресу електронної пошти. Мін'юст чи відповідний територіальний орган забезпечує надсилання таких матеріалів (крім відомостей, які відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом) протягом трьох робочих днів після отримання клопотання.

Учасники адміністративного провадження мають право подавати пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються до розгляду.

Пояснень по суті скарги від учасників адміністративного провадження не надходило.

10. Відповідно до частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги територіальні органи Міністерства юстиції України приймають рішення про задоволення скарги, якщо оскаржуване рішення не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Згідно із Положенням про Комісію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України, затвердженим наказом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 06.02.2026 № 232/13.4-06, висновок Комісії має містити рекомендації щодо повного чи часткового задоволення, відмови в задоволенні скарги або залишення скарги без розгляду по суті.

11. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають

значення для об'єктивного розгляду справи, Комісія дійшла висновку про задоволення скарги частково, шляхом анулювання оскаржуваного рішення та зобов'язання державного реєстратора Шевченко А.В., усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 71970535 від 13.03.2026 у строк що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання копії рішення за результатом розгляду скарги.

У задоволенні інших вимог – відмовити.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Відповідно до пункту про 13 Розділу III Положення про Комісію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України, затвердженого наказом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 06.02.2026 № 232/13.4-06, у висновку відсутній підпис члена комісії К. Селіванової, у зв'язку із перебуванням її у відпустці.

Згідно із протоколом засідання Комісії від 11.06.2026 № 25 член комісії К. Селіванова голосувала «за» прийняте рішення.

Голова Комісії Н. Щєбликіна Підписано КЕП	К. Селіванова	Р. Русаков Підписано КЕП
Т. Рубан Підписано КЕП	І. Чувашова Підписано КЕП	Секретар Комісії Т. Сафонова Підписано КЕП

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ
УКРАЇНИ
№38188/06.7-10 від 15.06.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Чувашова І. В.
04AF212836405D990400
0000DB023E006AB6F100

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№38188/06.7-10 від 15.06.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ
УКРАЇНИ
№38188/06.7-10 від 15.06.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
514B5C86A1E5DA110400
0000DF6A0B01F47A3505

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ
УКРАЇНИ
№38188/06.7-10 від 15.06.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Рубан Т. В.
04AF212836405D990400
000022F53D009F6AF100

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ
УКРАЇНИ
№38188/06.7-10 від 15.06.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00