



**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

Щодо розгляду запиту

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на отримання публічної інформації

, та в межах компетенції повідомляє.

Надання роз'яснення законодавства має надаватися в умовах обізнаності з усіма фактичними обставинами справи, в розрізі якої постало відповідне питання юридичного характеру. Крім того, надання роз'яснення щодо правового регулювання у конкретній ситуації базується на даних, наведених заявником, та, як наслідок, може не враховувати всіх фактичних обставин справи, які мають місце в дійсності, однак не зазначені у зверненні.

У контексті порушених у зверненні питань інформуємо, що частинами другими статей 3, 15 Земельного кодексу Української РСР (втратив чинність згідно з Постановою Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року № 562-XII) визначалося, що:

земля є виключною власністю держави і надається тільки в користування;

земля, яку займають колгоспи, закріплюється за ними в безстрокове користування.

У свою чергу статтею 3, частиною другою статті 23 Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 року № 561-XII (втратив чинність згідно із Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III) визначалося, що:

власність на землю в Україні має такі форми: державну, колективну, приватну;

колективні сільськогосподарські підприємства є суб'єктами права колективної власності на землю;

право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, які видаються і реєструються сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів;

державний акт на право колективної власності на землю видається колективному сільськогосподарському підприємству із зазначенням розмірів земель, що перебували у власності підприємства і у колективній власності громадян. До державного акта додавався список цих громадян.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 9084/ПІ-А-191/19.1.4 від 25.01.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160D8C59B04000000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10

Відповідно до статті 1 Указу Президента України від 03 грудня 1999 року № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» «з метою забезпечення реалізації державної аграрної політики, прискорення реформування та розвитку аграрного сектора економіки на засадах приватної власності Кабінету Міністрів України, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним та Севастопольській міській державним адміністраціям було доручено здійснити організаційні заходи щодо реформування протягом грудня 1999 – квітня 2000 року колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно, зокрема, шляхом створення на їх основі приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів, інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності».

Водночас звертаємо увагу, що:

особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану визначаються пунктом 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – Кодекс);

якщо до 01 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки (частина четверта статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

На сьогодні відповідно до статті 125 Кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

При цьому, відповідно до статті 126 Кодексу оформлення, зокрема, права користування земельною ділянкою відбувається відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Аналогічне встановлено нормами частини першої статті 4 Закону.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – 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 речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) (пункт 1 частини першої статті 2 Закону).

Внесення відомостей до Державного реєстру прав, здійснюється виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом (положення статті 3 Закону).

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Саме державою гарантується об'єктивність, достовірність та повнота відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії (частина друга статті 12 Закону).

Статтею 27 Закону встановлено підстави для державної реєстрації прав.

Так, державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться, зокрема, на підставі: державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку *або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року; 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 та інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.*

Умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав визначено Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (зі змінами).

Зауважуємо, що державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться *виключно* за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку (абзац перший частини четвертої статті 18 Закону).

Відповідно до частини десятої статті 79¹ Кодексу *державна реєстрація речових прав* на земельні ділянки здійснюється *після* державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Забезпечення проведення державної реєстрації прав, відповідно до частини першої статті 6, статті 10 Закону, належить до повноважень виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, нотаріусів.

На сьогодні спірним залишається питання щодо переходу права постійного користування земельною ділянкою. Так, у судовій практиці сформувався дві позиції.

1. Право постійного користування земельною ділянкою припиняється у разі реорганізації землекористувача, оскільки земельне законодавство не передбачає автоматичного переходу права постійного користування до юридичної особи, яка утворилась в процесі реорганізації. Суди приходять до висновку, що це право припиняється з моменту припинення юридичної особи, а правонаступник його не набуває.

Частиною другою статті 92 Кодексу визначено виключний перелік осіб, які можуть набувати землю за правом постійного користування. Оскільки більшість правонаступників юридичних осіб до наведеного переліку не відносяться, а тому, до них не може переходити право постійного користування земельною ділянкою в процесі реорганізації.

Так, у Постанові Верховного Суду від 21 листопада 2020 року у справі № 918/194/19 зроблено висновок, що суди помилково послалися на статтю 108 Цивільного кодексу України як підставу переходу права постійного користування земельною ділянкою до новоствореної юридичної особи на підставі передавального акта, в той час, як порядок набуття права постійного користування врегульований нормами Кодексу.

Приписи підпункту «в» частини першої статті 141 Кодексу слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення

установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво, є правильним за умови, що правонаступник може набувати відповідне таке право згідно з чинним на час правонаступництва законодавством, тобто у даному випадку, згідно зі статтею 92 Кодексу, яка чітко визначає суб'єктів права постійного користування. У випадку ж, коли внаслідок реорганізації суб'єкт перестає відповідати встановленим статтею 92 Кодексу вимогам, набуття ним права постійного користування земельною ділянкою є неможливим в силу прямої вказівки закону.

2. Право постійного користування земельною ділянкою не припиняється в разі реорганізації землекористувача, оскільки припинення права користування земельною ділянкою з підстави припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.

Згідно з частиною першою статті 104 Цивільного кодексу України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників. Таке правонаступництво називають універсальним, оскільки правонаступник(и) повністю замінює(ють) собою попередника у всьому обсязі прав і обов'язків останнього. Право постійного користування земельною ділянкою є речовим правом на нерухоме майно. Воно належало реорганізованій юридичній особі, а тому, за загальним правилом, має включатися до обсягу прав, яких набуває правонаступник(и) в процесі реорганізації. Тому у процесі реорганізації право постійного користування земельною ділянкою має переходити до правонаступника(ів) юридичної особи.

З аналізу судових рішень видно, що в таких справах суди часто беруть до уваги, такі обставини: ухвала Вищого адміністративного суду України від 16 червня 2015 року у справі № 815/2601/14 (в установчому документі новоутвореної юридичної особи є пряма вказівка на правонаступництво);

постанова Вищого господарського суду України від 15 квітня 2014 року у справі № 5004/1264/12 (новоутворена юридична особа має однаковий код ЄДРПОУ, майно, юридичну адресу, що й юридична особа, що припинилася).

До права постійного користування земельною ділянкою, яке було раніше набуто попередником юридичної особи, у випадку переходу цього права до правонаступника, не застосовуються обмеження передбачені частиною другою статті 92 Кодексу.

Так, поняття «набувають права» за змістом частини другої статті 92 Кодексу та частини першої статті 116 Кодексу в аспекті вимоги переоформлення права користування земельною ділянкою не відповідає вимозі ясності і визначеності правової норми: зазначені положення припускають поширення цього поняття лише на випадки первинного отримання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної або комунальної власності, а також громадянами та юридичними особами, які набувають права власності та користування земельними ділянками. Положення статті 92 Кодексу не обмежують і не скасовують права постійного користування земельними ділянками, яке набуто особами в установлених законодавством випадках станом на 01 січня 2002 року) (Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005).

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 листопада 2019 року у справі № 906/392/18 (Колгоспний ринок, який був землекористувачем земельної ділянки згідно з державним актом, змінив назву юридичної особи на Кооперативний ринок. Також здійснено перереєстрацію статуту ринку, при цьому код ЄДРПОУ не

змінювався. Фактично, Кооперативний ринок був тією ж юридичною особою, якій було видано державний акт на право постійного користування спірною земельною ділянкою. Отже, місцева рада безпідставно прийняла рішення про припинення права постійного користування земельною ділянкою).

Висновки по даному питанню також можна знайти, зокрема, у Постановах Верховного Суду від 15 листопада 2021 року № 906/620/19, від 26 січня 2022 року № 906/622/19.

Відтак, хоча стаття 27 Закону і містить невичерпний перелік документів, що можуть бути підставами, зокрема, для проведення державної реєстрації права користування земельними ділянками, але в будь-якому випадку документи, що подаються заявником *повинні підтверджувати набуття такою особою речового права*.

Також інформуємо, що центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Державного земельного кадастру, є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань, зокрема: організовує та здійснює державний контроль за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, у тому числі за дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; здійснює: ведення та адміністрування Державного земельного кадастру; державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні, видає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки; узагальнює практику застосування законодавства та здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Держгеокадастру, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління (Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15).

Отже, з питань практики застосування земельного законодавства Ви можете звернутися до Держгеокадастру.

Додатково повідомляємо, що листи Міністерства юстиції України не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Наталія Таранцова 044 233 65 39
Ірина Яцків 044 271 16 92
Світлана Мостуненко

¹Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим законом. Питання, порушені у Вашому запиті, за своїм змістом не є публічною інформацією в розумінні статті 1 зазначеного Закону. Тому Ваш запит розглядається у строк, установлений Законом України «Про звернення громадян».

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