

KINSTELLAR

Листопад 2026

Нові вимоги щодо підтвердження місцезнаходження українських юридичних осіб

14 жовтня 2026 року Верховна Рада України прийняла Закон України № 5020-IX «Про оцінку майна" ("**Закон № 5020-IX**"). Закон спрямований на вдосконалення системи оцінки майна, приведення її у відповідність до міжнародних стандартів та підвищення прозорості та якості оціночної діяльності.

Серед іншого, Закон № 5020-IX встановлює специфічні вимоги щодо підтвердження правових підстав використання нерухомості під час реєстрації компанії та будь-якої зміни її зареєстрованого місцезнаходження.

У цій юридичній публікації наведено огляд ключових змін, які Закон № 5020-IX запроваджує у сфері державної реєстрації юридичних осіб, а також практичні наслідки для бізнесу.

Загальний огляд

Закон № 5020-IX набрав чинності 27 жовтня 2026 року, однак більшість його положень будуть введені в дію 27 квітня 2028 року та 27 жовтня 2029 року.

При цьому зміни до Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань" № 755-IV від 15 травня 2003 року вже введено в дію, тобто ці зміни застосовуються з 27 жовтня 2026 року.

Читати далі

Зміни до вимог щодо державної реєстрації

З 27 жовтня 2026 року державні реєстратори зобов'язані перевіряти правові підстави для користування нерухомістю, зазначеною як місцезнаходження української юридичної особи.

Право користування або право власності на таку нерухомість має належати:

- **засновникові (або принаймні одному із засновників) юридичної особи** – у разі створення юридичної особи; або
- **самій юридичній особі** – у разі зміни її місцезнаходження.

Процедура перевірки, яку застосовує державний реєстратор, залежить від виду речового права, що надає можливість користування нерухомістю, а саме:

Тип реєстраційної дії	Право власності або інше речове право, що є похідним від права власності	Договір оренди, суборенди або позички будівлі або іншої капітальної споруди, що не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню (наприклад, із строком оренди менше 3 років)
Реєстрація нової юридичної особи	Державний реєстратор перевіряє відповідний вид речового права засновника, що надає право користуватися нерухомістю на підставі інформації, що міститься в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ("**Реєстр нерухомості**"). Якщо нерухомість належить засновнику – у Реєстрі нерухомості має міститися відповідний запис про право власності. Якщо засновник користується нерухомістю (наприклад, на підставі договору оренди) – у Реєстрі нерухомості має міститися відповідний запис про право користування нерухомістю.	Державний реєстратор перевіряє: ▪ оригінал договору між засновником та власником нерухомості (орендодавцем / позичкодавцем) або його нотаріально засвідчену копію; та ▪ інформацію, що міститься в Реєстрі нерухомості, яка підтверджує, що орендодавець / позичкодавець є власником відповідної нерухомості.
Зміна місцезнаходження існуючої юридичної особи	Державний реєстратор перевіряє відповідне право юридичної особи на підставі інформації, що міститься в Реєстрі нерухомості. Якщо нерухомість належить відповідній юридичній особі – у Реєстрі нерухомості має міститися відповідний запис про право власності. Якщо нерухомість використовується юридичною особою (наприклад, на підставі договору оренди) – у Реєстрі нерухомості має міститися відповідний запис про право користування нерухомістю.	Державний реєстратор перевіряє: ▪ оригінал договору між юридичною особою та власником нерухомості (орендодавцем / позичкодавцем) або його нотаріально засвідчену копію; та ▪ інформацію, що міститься в Реєстрі нерухомості, яка підтверджує, що орендодавець / позичкодавець є власником відповідної нерухомості.

Державна реєстрація не здійснюється, якщо заявник не підтвердить наявність законних підстав для використання відповідної нерухомості в якості місцезнаходження юридичної особи.

Ці вимоги не поширюються на проведення реєстраційних дій щодо державних органів та органів місцевого самоврядування.

! Примітка 1: якщо юридична особа користується нерухомістю на підставі договору суборенди, заявник повинен довести державному реєстратору, що суборендодавець має право здавати у суборенду відповідну нерухомість відповідно до зазначеного договору суборенди. Це передбачає необхідність додатково надати державному реєстратору копію відповідного договору оренди між орендарем та кінцевим власником нерухомості; право власності останнього має бути належним чином зареєстроване в Реєстрі нерухомості. Тому користувачам/власникам відповідної нерухомості слід враховувати пов'язані з цим питання конфіденційності та комерційні аспекти.

! Примітка 2: у разі створення нової юридичної особи засновником-нерезидентом слід заздалегідь провести відповідну підготовчу роботу. Зокрема, нерезидент повинен укласти договір оренди з місцевим орендодавцем, який володіє правом власності або зареєстрованим правом користування нерухомістю, що розташована за адресою, яка буде використовуватись в якості місцезнаходження новоствореної юридичної особи. Це передбачає необхідність проведення відповідних переговорів, отримання нотаріально посвідченої та легалізованої довіреності від нерезидента та підписання відповідного договору оренди між місцевим орендодавцем та засновником-нерезидентом перед тим, як перейти до державної реєстрації його дочірньої юридичної особи. Після реєстрації нової юридичної особи доцільно відступити (передати) договір оренди від засновника-нерезидента на новостворену юридичну особу, щоб не збільшувати ризик виникнення постійного представництва для нерезидента.

Практичні наслідки

Нові правила фактично усувають прогалину в законодавстві, яка раніше дозволяла юридичним особам реєструватися за адресами, не маючи права користування розташованою там нерухомістю.

Перед подачею документів до державного реєстратора рекомендується:

- перевірити, чи зареєстровано право власності на нерухомість у Реєстрі нерухомості (в іншому випадку навіть чинний договір оренди, суборенди або позички не буде достатнім для державної реєстрації);
- переконатися, що договір оренди, суборенди або позички укладено з належними сторонами (юридичною особою або засновником юридичної особи, залежно від обставин);
- підготувати оригінал або нотаріально засвідчену копію відповідного договору для подання до державного реєстратора;
- якщо засновник нової юридичної особи є резидентом, також рекомендується відступити (передати) договір оренди від засновника-резидента на новостворену юридичну особу, щоб уникнути відповідних податкових ризиків для засновника-резидента.

По більш детальну інформацію просимо звертатися:



Олена Кучинська

Партнерка, керівниця практик корпоративного права та M&A, енергетики та природних ресурсів, Київ

+380 44 490 9575

olena.kuchynska@kinstellar.com



Микола Лихогляд

Керуючий юрист

+380 44 490 9575

mykola.lykhoglyad@kinstellar.com



Христина Кулинич

Молодша юристка

+380 44 490 9575

khrystyna.kulynych@kinstellar.com



Вищезазначене не є юридичною консультацією і не створює відносин "юрист-клієнт" між Kinstellar та будь-яким одержувачем. Цей матеріал призначений виключно для маркетингових цілей. Він не може бути переданий будь-якій іншій особі або опублікований у будь-який спосіб без нашої згоди. Ми не несемо відповідальності за зміст цього документу, однак він може бути використаний будь-яким одержувачем.