



**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

**Начальникам
міжрегіональних
управлінь Міністерства
юстиції України**

У зв'язку із набранням чинності окремими положеннями Закону України від 05 грудня 2019 року № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340-ІХ) доводимо до Вашого відома, що 15 січня 2020 року вказаний Закон опубліковано в газеті «Голос України» № 7.

Відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закон № 340-ІХ набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім підпункту 2, абзаців першого – третього підпункту 3, підпункту 4 пункту 1, пунктів 2 та 3, підпунктів 2, 7 – 9 пункту 8, абзацу другого підпункту 8 пункту 10, абзаців першого – третього підпункту 5, підпункту 6, абзаців восьмого та дев'ятого підпункту 13, підпункту 21 пункту 11, абзаців першого – третього підпункту 1, абзаців першого – третього підпункту 2, підпункту 4 пункту 12, пункту 13 розділу І цього Закону, які набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цього Закону.

Закон № 340-ІХ, метою якого є забезпечення захисту майнових прав власників і користувачів земельних ділянок, запобігання протиправному поглинанню і захопленню підприємств в аграрному секторі економіки, передбачає системні зміни до низки законодавчих актів, у тому числі до Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Закон про реєстрацію).

Зважаючи на те, що Закон № 340-ІХ містить положення, що підлягають застосуванню під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та бізнесу, вважаємо за необхідне звернути увагу державних реєстраторів та нотаріусів та таке.

1. Законом № 340-ІХ врегульовуються відносини з користування земельними ділянками, зокрема відносини з оренди землі.



UB
Міністерство юстиції України
№650/8.4.1/32-20 від 21.01.2020
Горовець Є.М. (Перший заступник
Міністра) 21.01.2020 13:31

Так Законом № 340-ІХ внесено зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗК), Господарського кодексу України (далі – ГК), Цивільного кодексу України (далі – ЦК) та Закону України «Про оренду землі».

Перш за все розмежовується два правових механізми в цих відносинах, а саме пролонгація договорів оренди землі та переважне право на укладення нового договору оренди землі орендарем, який належним чином виконував свої зобов'язання. Саме для цих цілей договори оренди землі поділяються на строкові (які припиняють дію із закінченням строку, на який він був укладений) та строкові з пролонгацією (які не припиняють дію із закінченням строку, на який він був укладений, за умови наявності певних відомостей в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав)).

Зазнали змін і відносини державної реєстрації права оренди на земельну ділянку. Оскільки обов'язковими атрибутами відомостей про право оренди буде дата укладання договору, строк дії договору та ознака його пролонгації чи не пролонгації.

За таких умов, у разі наявності ознаки пролонгації в Державному реєстрі прав, коли настане дата закінчення строку дії договору програмні засоби ведення цього реєстру автоматично продовжать строк дії такого речового права. Тобто без необхідності звернення жодної із сторін правочину та без необхідності вчинення будь-яких дій зів сторони державного реєстратора.

Слід відмітити, що вказані положення поширюються також і на договори про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

При цьому правила, визначені статтею 126¹ ЗК, щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-ІХ.

У цій частині зміни, відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону № 340-ІХ, набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цього Закону.

2. Законом № 340-ІХ вперше в законодавстві України як інструмент протидії рейдерству запроваджується інститут вимоги нотаріального посвідчення правочину. З цією метою Законом № 340-ІХ внесено зміни до ЗК, ГК, ЦК та Закону України «Про оренду землі».

Так, відповідно до прийнятих законодавчих змін власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі, а також скасувати таку вимогу (статті 79¹, 102¹ ЗК, стаття 14 Закону України «Про оренду землі»).

Власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його частина, крім випадків, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню (стаття 209 ЦК).

Учасник приватного підприємства може встановити вимогу нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у статутному капіталі відповідного підприємства (стаття 113 ГК), вимогу нотаріального засвідчення справжності підпису учасника під час прийняття ним рішень з питань діяльності відповідної юридичної особи, а також скасувати такі вимоги.

Встановлення (скасування) вимоги є *одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню*. За своєю правовою природою така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному Законом, з відповідними правовими наслідками.

У свою чергу, інформація про встановлення вимоги нотаріального засвідчення справжності підпису учасника під час прийняття ним рішень з питань діяльності відповідної юридичної особи та/або вимоги нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка учасника у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) відповідної юридичної особи: відомості про учасника, передбачені пунктом 8 частини другої статті 9 Закону про реєстрацію, яким встановлено такі вимоги, вимоги нотаріального засвідчення справжності підпису та/або нотаріального посвідчення правочину вноситься до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань та є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації у разі встановлення державним реєстратором порушення цієї вимоги.

Також з огляду на закріплений принцип одночасності вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав, звертаємо увагу на те, *що внесення відомостей до Державного реєстру прав здійснюється нотаріусом, яким посвідчено або скасовану вимогу щодо нотаріального посвідчення правочину*.

3. На відміну від попередньої редакції пункт 4 частини першої статті 4 Закону (у редакції Закону № 340-IX) відносить іпотеку до обтяження речового права на нерухоме майно. Зазначене впливає на належне визначення державним реєстратором територіальності проведення реєстраційних дій, оскільки державна реєстрація обтяжень згідно з частиною п'ятою статті 3 Закону проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Водночас, з урахуванням сучасного програмного забезпечення Державного реєстру прав на сьогодні під час державної реєстрації іпотеки державним реєстраторам слід використовувати заяву про державну реєстрацію права з типом «інше» та підтипом «обтяження».

4. Зміни до частини першої статті 12 Закону, поряд з іншим, передбачають у складі відомостей Державного реєстру прав відомості по *ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами*.

При цьому Закон № 340-IX не передбачає витребування державним реєстратором додаткових документів про оцінку об'єкта нерухомого майна.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно на підставі документів, поданих для такої

реєстрації (у разі наявності у них відповідних відомостей). У разі продажу права оренди земельної ділянки на земельних торгах у формі аукціону до Державного реєстру прав вноситься вартість такого продажу.

Крім того зазначаємо, що відомості про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами вносяться державним реєстратором саме під час державної реєстрації речового права та *не вимагають актуалізації*, приміром, у зв'язку зі зміною розміру орендної плати за землю.

5. Привертають увагу передбачені Законом № 340-IX зміни до статті 17 Закону, редакція якої врегульовує як питання складу документів, що включає реєстраційна справа, так і способу її формування. Важливо, що реєстраційна справа в електронній формі відтепер формуватиметься автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав. Це виключає необхідність сканування та приєднання державним реєстратором електронних копій будь-яких документів, крім тих, які подаються заявником особисто для проведення державної реєстрації.

6. Новелою Закону № 340-IX є закриття розділу Державного реєстру прав у разі наявності в ньому двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущеної технічної помилки. При цьому повідомляємо, що практична реалізація норми статті 14 Закону в цій частині відтермінується у зв'язку з необхідністю доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав.

Редакційно унормовані Законом № 340-IX строки проведення реєстраційних дій шляхом викладення статті 19 Закону у новій редакції, за змістом якої реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви, крім випадків державної реєстрації права власності та інших речових прав у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня такої реєстрації та випадку, передбаченого статтею 31² Закону. Зміни внесені з метою однакового та правильного застосування державними реєстраторами та нотаріусами.

7. Окремо необхідно звернути увагу на нову редакцію статті 26 Закону, якою виключається можливість внесення змін до записів Державного реєстру прав, крім випадків виправлення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки), допущеної під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав.

Зі змісту статті 12 Закону вбачається, що зміни в частині технічних характеристик об'єкта нерухомого майна або ідентифікаційних даних суб'єкта речового права вносяться державним реєстратором у разі необхідності виключно під час проведення наступних реєстраційних дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

Вказані нововведення пов'язані з тим, що такі зміни відбуваються з певних юридичних фактів, які фіксуються у порядку та спосіб визначений законодавством. Не залежно від відображення таких змін в Державному реєстрі прав, вони вже мають відповідні правові наслідки. Зокрема у разі зміни прізвища фізичною особою і отримання нового паспорта громадянина України

не залежно від того, чи відображені ці зміни в Державному реєстрі прав фізична особа вже використовує власне прізвище, у тому числі при вчиненні правочину.

В оновленій редакції Закону також передбачається, що *шляхом державної реєстрації змін* здійснюється визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження.

При цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними (частина друга статті 4 Закону).

8. Важливим елементом захисту права власності та впорядкування відносин у сфері державної реєстрації є визначення юридичної долі речі під час скасування рішень державних реєстраторів в порядку, визначеному законом.

З набранням чинності Законом № 340-IX у разі скасування судом рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав суд зобов'язано одночасно вирішити питання про визнання або припинення відповідного речового права (у разі наявності).

Водночас, вказану норму слід застосовувати лише щодо судових рішень, ухвалених після набрання чинності Законом № 340-IX. У той же час враховуючи вимоги пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 340-IX, такого роду судові рішення, що на час набрання чинності цим Законом вже набрали законної сили, але не були виконані, виконуються за старою процедурою.

Враховуючи наведене, просимо спільно з державними реєстраторами та нотаріусами провести вивчення та обговорення положень Закону з метою однакового та правильного застосування їх на практиці, а також довести зазначене методичне роз'яснення до відома останніх для використання в роботі.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ