



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
Email: callcentre@minjust.gov.ua
[,themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Міжрегіональні
управління Міністерства
юстиції**

Міністерство юстиції України з метою формування єдиної практики реалізації положень Закону України від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423) в частині державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення повідомляє наступне.

Законом № 1423 внесено зміни до Земельного кодексу України, а саме:

статтю 102-1 доповнено положеннями, що договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду та, відповідно, державну реєстрацію такого обтяження речового права на земельну ділянку (підпункт 25 пункту 4 розділу І);

доповнено статтею 130-1, передбачивши з поміж іншого державну реєстрацію таких обтяжень речових прав на земельну ділянку як намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права, та переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передача якого здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право (підпункт 32 пункту 4 розділу І).

Аналогічні положення знайшли своє відображення і в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію).

Слід відмітити, що відповідно до розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 1423 підпункт 32 пункту 4 розділу І набирає чинності з дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», тобто з **1 липня 2021 року**, у той же час підпункт 25 пункту 4

розділу I набрав чинності з дня, наступного за днем його опублікування, тобто з **27 травня 2021 року**.

Кабінетом Міністрів України 23 червня 2021 року ухвалено постанову, якою внесено зміни до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок 1127), та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі – Порядок 1141).

Відповідні зміни направлені на імплементацію вищенаведених положень Закону № 1423.

Інформуємо, що з **1 липня 2021 року** технічним адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП) оновлено програмне забезпечення цього реєстру, яке забезпечує можливість повноцінно реалізовувати норми Закону № 1423.

Заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду.

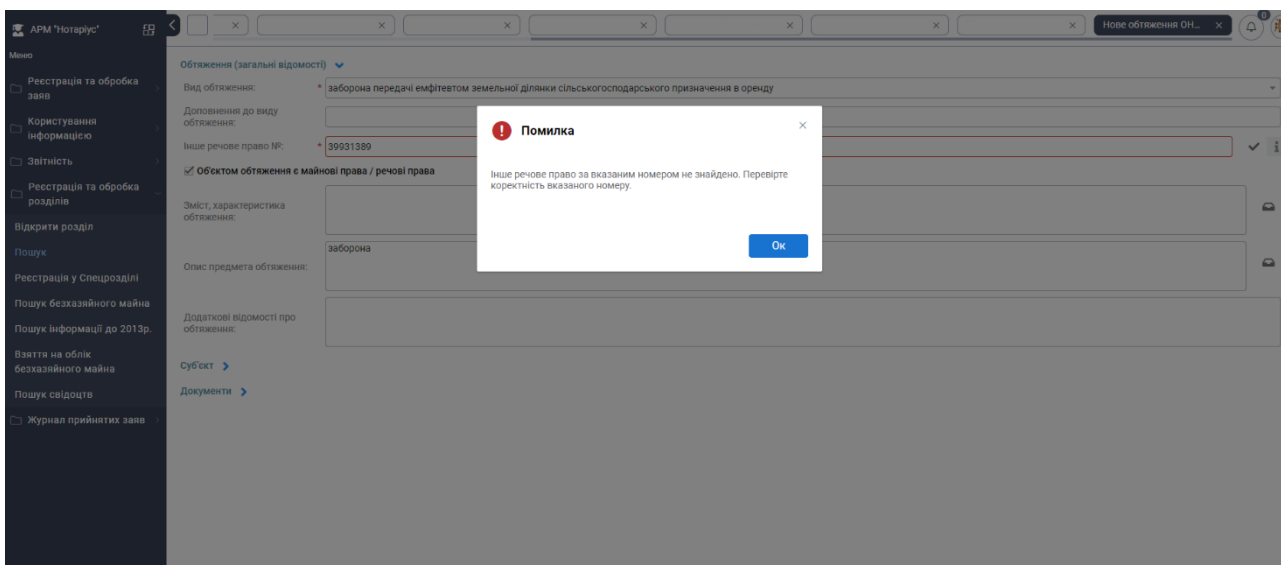
Як зазначалося вище, відповідно до абзаців другого та третього частини четвертої статті 102-1 Земельного кодексу України особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису.

Договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

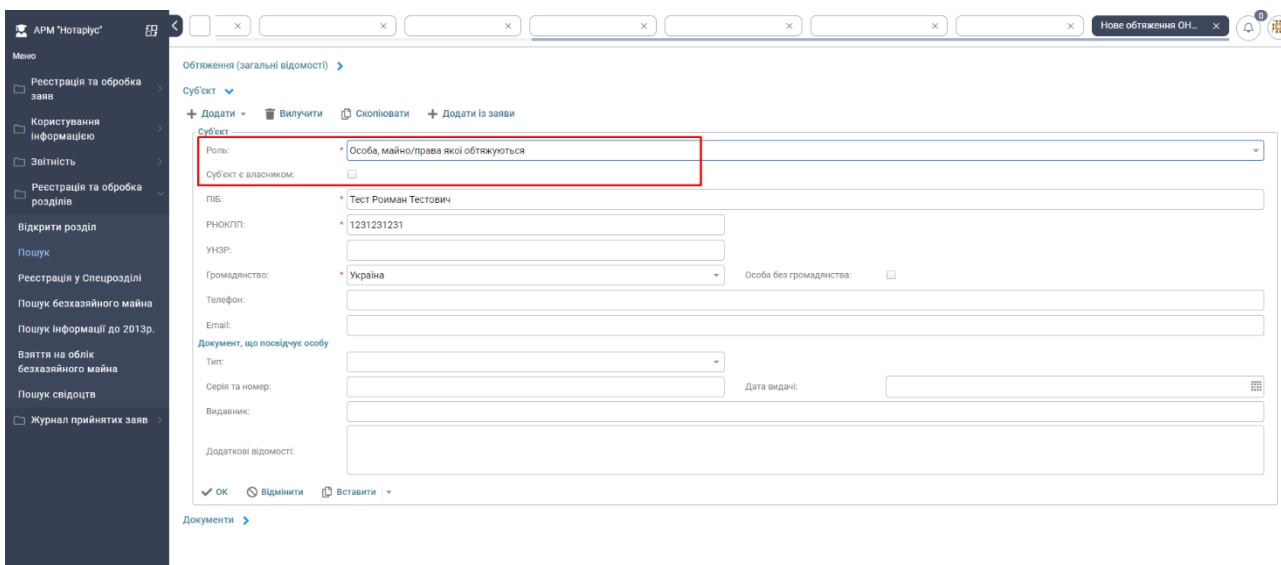
Важливо! Державній реєстрації підлягає виключно заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, що встановлена договором емфітевзису.

Змінами до Порядку 1141 встановлюється обов'язкова умова при державній реєстрації права оренди на земельну ділянку, що впливає з права емфітевта передати таку земельну ділянку в оренду, а саме зазначення номеру відомостей про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Тобто, державна реєстрація права оренди в такому випадку можлива виключно за умови наявності в ДРРП відомостей про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та, як впливає з інших положень Закону про реєстрацію та Порядку 1127 - відкритого розділу на земельну ділянку в ДРРП.

Щодо реєстрації заборони, передбаченої статтею 102-1 Земельного кодексу України, то Порядок 1127 доповнюється новим пунктом 81-6 відповідно до якого у разі коли договором користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) встановлено заборону щодо передачі емфітевтом відповідної земельної ділянки в оренду, державна реєстрація заборони передачі емфітевтом земельної ділянки



Відповідно до змін до пункту 32 Порядку 1141 у разі державної реєстрації заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду до ДРРП замість відомостей про обтяжувача вносяться відомості про відповідного емфітевта (в обсязі, передбаченому підпунктом 1 пункту 30 цього Порядку).



Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Відповідно до частини п'ятої статті 130-1 Земельного кодексу України переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку,

передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

При цьому змінами до пункту 3 частини першої статті 2 Закону про реєстрацію передбачається, що у разі державної реєстрації переходу переважного права на купівлю земельної ділянки заявником виступає суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який передав таке право іншій особі.

Важливо! Державній реєстрації підлягає виключно переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане за письмовим договором. Заявником для цілей такої реєстрації може бути тільки «продавець» переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Порядок 1127 доповнюється новим пунктом 81-7 відповідно до якого державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення проводиться державним реєстратором виключно щодо переважного права, переданого за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право, та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці та державної реєстрації права оренди на таку земельну ділянку.

Тобто, державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в такому випадку можлива виключно за умови наявності в ДРРП відомостей про оренду земельної ділянки та, як впливає з інших положень Закону про реєстрацію та Порядку 1127 - відкритого розділу на земельну ділянку в ДРРП.

Аналогічно як і з врегулюванням правових наслідків, пов'язаних з припиненням заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду у зв'язку з припиненням дії права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), так і щодо переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення абзацом другим пункту 81-7 Порядку 1127 передбачається, що така державна реєстрація проводиться без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження одночасно з державною реєстрацією набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб'єктом переважного права чи з державною реєстрацією припинення права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Під час формування заяви про державну реєстрацію обтяження в полі «Вид обтяження» обирається відповідний вид обтяження - «переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення» та обов'язково обирається номер відомостей про право оренди земельної ділянки, що міститься в ДРРП.

АРМ "Notarius"

Меню

- Реєстрація та обробка заяв
- Реєстрація заяв
- Пошук заяв
- Пошук заяв в БД про реєстрацію заяв та запитів
- Пошук рішень
- Черга заяв
- Пошук заяв на попередню реєстрацію
- Черга заяв, поданих в електронній формі
- Передача прав на обробку заяв та запитів
- Користування інформацією
- Звітність
- Реєстрація та обробка розділів
- Журнал прийнятих заяв

Обтяження (загальні відомості)

Вид обтяження: * переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Доповнення до виду обтяження:

Інше речове право №: * 39931391

Інформацію перевірено

Об'єктом обтяження є майнові права / речові права

Зміст, характеристика обтяження:

Опис предмета обтяження: [Опис](#)

Додаткові відомості про обтяження:

Суб'єкт >

Документи >

Програмними засобами ДРРП обов'язково здійснюється перевірка наявності відомостей про право оренди земельної ділянки.

АРМ "Notarius"

Меню

- Реєстрація та обробка заяв
- Реєстрація заяв
- Пошук заяв
- Пошук заяв в БД про реєстрацію заяв та запитів
- Пошук рішень
- Черга заяв
- Пошук заяв на попередню реєстрацію
- Черга заяв, поданих в електронній формі
- Передача прав на обробку заяв та запитів
- Користування інформацією
- Звітність
- Реєстрація та обробка розділів
- Журнал прийнятих заяв

Обтяження (загальні відомості)

Вид обтяження: * переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Доповнення до виду обтяження:

Інше речове право №: * 39931386

Об'єктом обтяження є майнові права / речові права

Зміст, характеристика обтяження:

Опис предмета обтяження:

Додаткові відомості про обтяження:

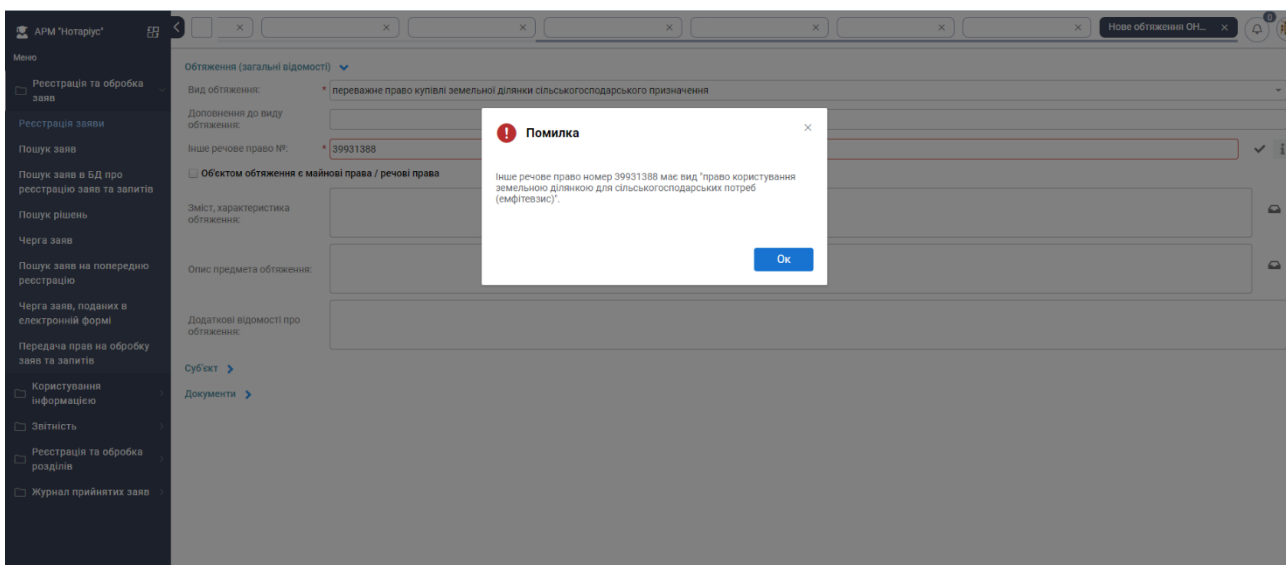
Суб'єкт >

Документи >

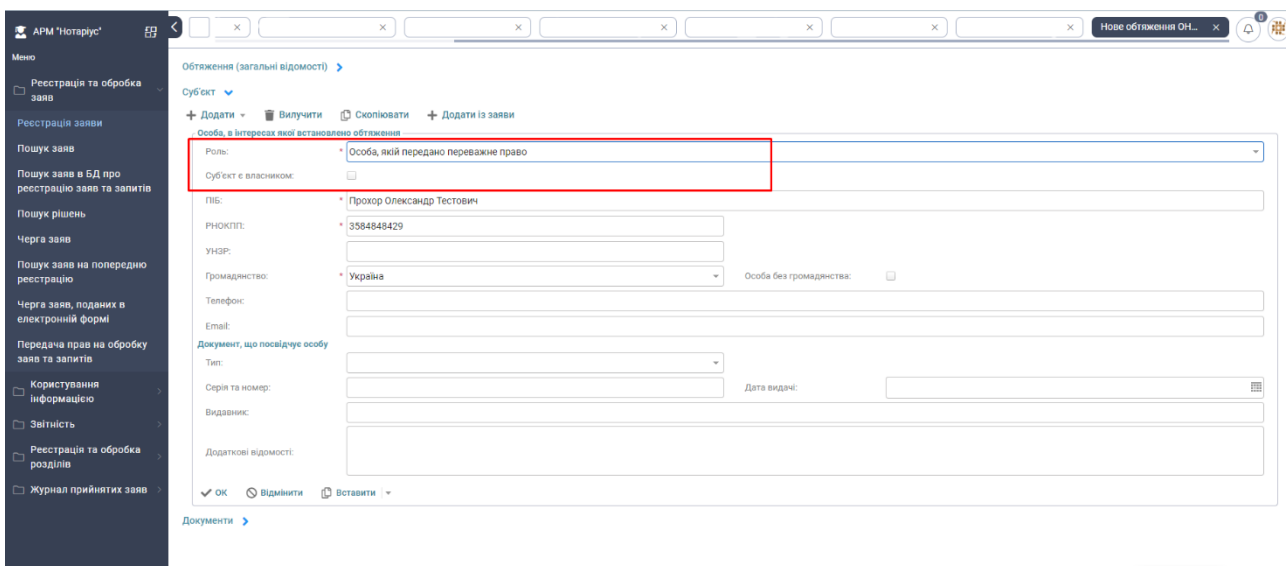
Помилка

Інше речове право за вказаним номером не знайдено. Перевірте коректність вказаного номеру.

Ок



Відповідно до змін до пункту 32 Порядку 1141 у разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення до ДРРП замість відомостей про обтяжувача вносяться відомості про особу, якій передано на підставі письмового договору переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення (в обсязі, передбаченому підпунктом 1 пункту 30 цього Порядку).



Намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки.

Відповідно до частини третьої статті 130-1 Земельного кодексу України за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну

реєстрацію такого наміру подається у визначений цією частиною строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.

Важливо! Державній реєстрації підлягає намір щодо продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення виключно за наявності переважного права купівлі такої земельної ділянки у певного суб'єкта. Якщо продаж планується на підставі нотаріально посвідченого договору, державну реєстрацію наміру щодо продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення проводить виключно той нотаріус, що здійснюватиме посвідчення такого договору.

Порядок 1127 доповнюється новим пунктом 81-8 відповідно до якого державна реєстрація наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки проводиться виключно з поданням власником такої земельної ділянки проекту відповідного договору та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці.

Аналогічно як і з врегулюванням правових наслідків, пов'язаних з припиненням заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду у зв'язку з припиненням дії права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), так і щодо наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки абзацом другим пункту 81-8 Порядку 1127 передбачається, що така державна реєстрація проводиться без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження одночасно з державною реєстрацією набуття новим власником права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення чи з державною реєстрацією нового наміру такого власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки.

Під час формування заяви про державну реєстрацію обтяження в полі «Вид обтяження» обирається відповідний вид обтяження – «намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки» та обов'язково обирається номер відомостей про право власності на земельну ділянку, що належить такому власнику, що міститься в ДРРП.

АРМ "Нотаріус"

Тип: заява про реєстрацію обтяження

Спосіб подання: особисто

Відомості

Вид реєстрації: виконення

Вид обтяження: **намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки**

Інше речове право №:

Право власності №: **39931385**

Об'єкт нерухомого майна

Суб'єкт

Реквізити оплати

Супровідні документи

Вихідний номер: Вихідна дата:

Термін розгляду заявки: (дата, час розгляду):

Спосіб отримання витягу: в електронному вигляді у паперовому вигляді

Спосіб отримання: Email:

Додаткові відомості:

Державний реєстратор

ПІБ: Панізар Валентина Миколаївна

Кисиво-Святошинська районна державна нотаріальна контора Кисиво-Святошинський районний нотаріальний округ (Київська обл.)

Зареєструвати Відмінити

Програмними засобами ДРРП обов'язково здійснюється перевірка наявності відомостей про право власності на земельну ділянку.

АРМ "Нотаріус"

Обтяження (загальні відомості)

Вид обтяження: **намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки**

Доповнення до виду обтяження:

Право власності №: **39931384**

Об'єктом обтяження є майнові права / речові права

Зміст, характеристика обтяження: **намір продати земельну ділянку**

Опис предмета обтяження:

Додаткові відомості про обтяження:

Суб'єкт

Документи

Помилка

Право власності за вказаним номером не знайдено. Перевірте коректність вказаного номеру.

Ок

Відповідно до змін до пункту 32 Порядку 1141 у разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки до ДРРП замість відомостей про обтяжувача вносяться відомості про власника нерухомого майна, який має намір продажу (в обсязі, передбаченому підпунктом 1 пункту 30 цього Порядку).

The screenshot shows the 'APM Нотаріус' web application interface. The main content area is titled 'Обтяження (загальні відомості)'. Below this title, there are several action buttons: '+ Додати', 'Вилучити', 'Скопіювати', and '+ Додати із заяви'. The form itself is for adding a subject and includes the following fields:

- Суб'єкт:** A dropdown menu with the selected value 'Власник' (highlighted by a red box).
- Роль:** A dropdown menu.
- Суб'єкт є власником:** A checked checkbox.
- ПІБ:** A text input field containing 'Миколаєнко Тест Михайлович'.
- РНОКПП:** A text input field containing '1233214567'.
- УНР:** A text input field.
- Громадянство:** A dropdown menu with 'Україна' selected.
- Особа без громадянства:** An unchecked checkbox.
- Телефон:** A text input field.
- Email:** A text input field.
- Документ, що посвідчує особу:** A dropdown menu.
- Тип:** A dropdown menu.
- Серія та номер:** A text input field.
- Дата видачі:** A date picker.
- Видання:** A text input field.
- Додаткові відомості:** A large text area.

At the bottom of the form, there are buttons for 'OK', 'Відмінити', and 'Вставити'.

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

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ