



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

**Міжрегіональні управління
Міністерства юстиції**

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

Міністерство юстиції України з метою формування єдиної практики застосування положень Закону України від 05 грудня 2019 року № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340-ІХ) повідомляє наступне.

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).

Відповідно до розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 340-ІХ цей Закон 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 I цього Закону, які *набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цього Закону.*

З огляду на відсутність окремого (спеціального) законодавчого регулювання щодо обчислення строків набрання чинності законами та іншими нормативно-правовими актами, а також враховуючи застосування відповідних правил, передбачених Законом № 340-ІХ, у цивільних, земельних та господарських відносинах, при визначенні початку перебігу шестимісячного строку набрання чинності вказаним Законом слід керуватися Цивільним кодексом України, відповідно до статті 253 якого перебіг строку починається з *наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок.*

Зважаючи на те, що Закон № 340-IX 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 на зміни, що набрали чинності з 16 липня 2020 року.

1. Однією з новел у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) є відображення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) відомостей про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами.

Так, вказані зміни відбулися у статтях 12 та 13 Закону, якими передбачено, що *Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами*, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

Основною метою такої новели у сфері державної реєстрації є відображення актуальних відомостей про ціну (вартість), за якою набуто право власності на нерухоме майно, чи за якою реалізовано інші речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, зокрема право оренди, а також розмір плати за користування нерухомим майном. Тобто, тут мова йде про відображення саме договірної ціни, а не різного роду оцінок нерухомого майна, що здійснюються відповідно до законодавства, чи вартості нерухомого майна, яку визначено сторонами (стороною) правочину, не пов'язаного з оплатним відчуженням відповідного майна.

За таких умов слід наголосити, що Законом розмежовано окремі категорії «відомостей про ціну (вартість)», а саме:

- 1) ціна (вартість) нерухомого майна;

- 2) ціна (вартість) речових прав на чуже нерухоме майно;
- 3) розмір плати за користування чужим нерухомим майном.

При цьому, відомості про ціну (вартість) вносяться до Державного реєстру прав виключно *під час державної реєстрації набуття прав* на підставі документів, поданих для такої реєстрації. За таких умов відомості про ціну (вартість) не вносяться під час державної реєстрації змін чи припинення права власності чи інших речових прав. У тому числі не передбачено і державної реєстрації змін іншого речового права, зокрема права оренди у разі зміни розміру орендної плати відповідно до договору.

Крім того, подання заявником чи витребовування державним реєстратором яких-небудь додаткових документів, окрім тих, що визначені законодавством як підстава для проведення державної реєстрації прав, Законом не передбачається. У разі відсутності відомостей про ціну (вартість) у відповідних документах, такі відомості взагалі не вносяться.

Тобто державний реєстратор прав не виступає жодним чином ні контролюючим суб'єктом, ні суб'єктом, який має встановлювати чи перевіряти правильність чи достовірність відомостей про ціну (вартість), зазначену у документах, що подаються для державної реєстрації прав. Державний реєстратор виступає в ролі суб'єкта, який констатує (фіксує) в Державному реєстрі прав факт наявності в поданих документах відомостей про ціну (вартість).

Зауважуємо, що ціна (вартість) нерухомого майна вноситься під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна *виключно* на підставі документів, що посвідчують факт набуття такого права.

Так, зокрема, коли набуття права власності на нерухоме майно відбувається за відплатним договором, умовою такого договору є його ціна. У такому випадку саме ціна договору, за яким набувається відповідне право власності на нерухоме майно, має бути відображена в Державному реєстрі прав (незалежно від зазначення у договорі різного роду оцінок такого нерухомого майна, де вартість може бути визначена інакше).

При цьому слід розмежовувати договори, предметом яких є нерухоме майно, та договори, предметом яких є майнові права на таке майно, у тому числі частка у праві спільної власності.

Так, у випадку укладення договору купівлі-продажу майнових прав (наприклад, майнових прав на квартиру) або ж договору купівлі-продажу частки у праві спільної власності нерухоме майно не є предметом договору, тому відповідна ціна не зазначається у Державному реєстрі прав. Аналогічна ситуація має місце, коли предметом договору є декілька нерухомих речей, а ціна визначається як загальна для всіх об'єктів. За таких умов ціна кожної окремої нерухомої речі не може бути визначена простим діленням ціни договору на кількість об'єктів (така ціна не матиме реального характеру) та, як наслідок, у таких випадках відомості про ціну не вносяться до Державного реєстру прав.

У випадку ж набуття права власності на нерухоме майно в результаті його дарування, спадкування, визнання права власності чи витребовування з чужого незаконного володіння на підставі судового рішення, а також внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи, передачі у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення

(ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи чи передачі майна у власність особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи, не відбувається ринкового (договірного) формування ціни, тож навіть за наявності оцінки нерухомого майна, проведеної певними суб'єктами чи сторонами правочину, відомості про таку оцінку нерухомого майна, яка помилково може сприйматися як ціна (вартість) такого майна в розумінні вищенаведених змін до Закону, до Державного реєстру прав НЕ ВНОСЯТЬСЯ.

Щодо безпосередніх дій в Державному реєстрі прав, то під час державної реєстрації набуття права власності на нерухоме майно (незалежно від правових підстав набуття) відомості про ціну (вартість) нерухомого майна (за їх наявності) вносяться до відомостей про об'єкт нерухомого майна у відповідне поле «Вартість(грн.):»

ВІДКРИТИ РОЗДІЛ x

Додати Вилучити Скопіювати

Об'єкт нерухомого майна

Тип ОНМ: Заповніть значення Доповнення до типу:

Підтип ОНМ: Доповнення до підтипу:

Регіон: Район:

Код КОАТУУ: Заповніть значення ✓

Об'єкт житлової нерухомості:

Вартість(грн.):

Додаткові відомості:

Номер об'єкта в РПВН: ✓ i

✓ OK Відмінити

У разі коли відомості про ціну (вартість) нерухомого майна вже внесено до Державного реєстру прав і відбувається, наприклад, відчуження нерухомого майна, відомості про ціну (вартість) вносяться до Державного реєстру прав під час здійснення державної реєстрації права власності через відображення нової ціни шляхом обрання окремої дії «реєстрація змін».

ПОШУК РОЗДІЛІВ - Р... x РЕЄСТРАЦІЯ ЗМІН 11... x

Додати Вилучити Скопіювати

Житловий будинок

Тип: житловий будинок

Об'єкт житлової нерухомості: Так

Код КОАТУУ: 80000

ПОШУК РОЗДІЛІВ - Р... * РЕЄСТРАЦІЯ ЗМІН 11... *

Додати Вилучити Скопіювати

Житловий будинок

Тип ОНМ: житловий будинок Доповнення до типу:

Підтип ОНМ: Доповнення до підтипу:

Регіон: м.Київ Район:

Код КОАТУУ: 80000 Інформацію перевірено

Об'єкт житлової нерухомості: Так

Вартість(грн.): 1 000 000,00

Додаткові відомості:

Номер об'єкта в РПВН:

OK Відмінити

У разі коли відомості про ціну (вартість) нерухомого майна вже внесено до Державного реєстру прав і відбувається, наприклад спадкування нерухомого майна, відомості про ціну (вартість) не вносяться до Державного реєстру прав. У державному реєстрі прав залишаються відомості про ціну (вартість), що були внесені під час проведення попередньої реєстраційної дії.

Ціна (вартість) речових прав на чуже нерухоме майно та розмір плати за користування чужим нерухомим майном вноситься під час проведення державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно. Як і у випадку із ціною (вартістю) нерухомого майна, такі відомості вносяться під час державної реєстрації набуття іншого речового права та виключно на підставі документів, що посвідчують факт набуття такого права.

Звісно, в переважній більшості інші речові права, похідні від права власності, реєструються щодо земельних ділянок. Саме Земельний кодекс України передбачає продаж прав на земельні ділянки на конкурентних засадах. За таких умов Закон й передбачає внесення відомостей про ціну (вартість) речових прав на чуже нерухоме майно.

Щодо плати за користування чужим нерухомим майном, то зазвичай це невід'ємний атрибут будь-якого договору, що передбачає таке користування. Тому аналогічно вищенаведеному такі відомості вносяться до Державного реєстру прав.

Інше речове право (загальні відомості)

Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки

Доповнення до виду:

Розмір плати за користування (грн.):

Вартість речового права (грн.):

Зміст, характеристика речового права:

Строк дії: Заповніть значення Заповніть значення

☐ З правом пролонгації

☐ З правом передачі в піднайм (суборенду)

☐ Піднайм (суборенда)

Додаткові відомості:

☐ Невизначене майно

Опис предмета іншого речового права: Заповніть значення

Додаткові відомості про інше речове право:

Реєстрація до набрання чинності Закону

Назва реєстру:

Доповнення до назви:

Реєстраційний номер:

Дата реєстрації:

Реєстратор:

При цьому звертаємо увагу, що у відповідних полях «Розмір плати за користування (грн.):» та Вартість речового права (грн.):» вказується вартість виключно в цифровому виразі (наприклад, «1 000»). Оскільки в договорах, якими передбачається користування чужим нерухомим майном, плата за користування може передбачатися за різний строк, зокрема за рік чи за місяць в поле «Додаткові відомості:» вноситься інформація про строк, за який справляється плата за користування майном (наприклад, «за місяць»).

2. Докорінні зміни відбулися в частині врегулювання суспільних відносин, пов'язаних з користуванням земельними ділянками, а саме на праві оренди, емфітевзису та суперфіцію. Законом № 340-IX внесено зміни до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та до Закону в частині врегулювання як відносин користування землею, так і державної реєстрації такого права користування.

Основоположними моментами таких змін є:

- встановлення на законодавчому рівні двох типів договорів користування – договір користування на певний строк та договір користування на певний строк з умовою про його поновлення;
- для договорів користування, строк дії яких закінчився та за якими не відбувається поновлення за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, передбачено механізм переважного права на укладення нового договору користування (стаття 33 Закону України «Про оренду землі»);
- припинення права користування у зв'язку з закінченням строку дії відповідного договору, у тому числі у зв'язку з відмовою однією із сторін договору від його поновлення, а також поновлення здійснюватиметься за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав (стаття 26 Закону).

За таких умов мінімізується кількість реєстраційних дій, що на сьогодні здійснюються державними реєстраторами прав, а також удосконалюються відносини, пов'язані з користуванням земельними ділянками, в частині їх продовження (продлонгації).

Звісно, виходячи з норм статті 5 Цивільного кодексу України вказані зміни у відносинах користування в першу чергу поширюються на нові відносини, але в частині існуючих договорів, зокрема оренди слід звернути увагу, що відповідно до змін, внесених до розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», *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 № 340-IX, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом,

здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Таким чином, починаючи з 16 липня 2020 року, при вирішенні питань, пов'язаних з продовженням (укладенням на новий строк) діючих договорів оренди землі, сторони такого договору мають визначитися з умовами, передбаченими статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статтею 126-1 Земельного кодексу України, тобто, щодо умови про пролонгацію, а також щодо переважного права на укладення нового договору у разі закінчення строку дії попереднього договору.

Водночас передчасним є подання деякими сторонами договору заяв про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору з огляду на вказане вище.

Дуже важливим елементом відносин користування, на якому завжди наголошує Мін'юст, є правильність обчислення строку дії договорів користування земельними ділянками. Вкотре наголошуємо, що строк дії договорів користування земельними ділянками, укладених після 01 січня 2013 року, починає перебіг з дня укладення такого договору. Перебіг строку дії договорів оренди земельних ділянок, укладених до 01 січня 2013 року, залежить від того, чи було проведено реєстрацію такого договору в компетентних органах. Якщо реєстрація договору була проведена, то перебіг строку починається з дати державної реєстрації договору. Якщо ж договір оренди земельної ділянки, укладений до 01 січня 2013 року, не пройшов процедури державної реєстрації, то перебіг строку починається з дати укладення такого договору.

Основною новелою, передбаченою в Законі, є те, що програмними засобами ведення реєстру має обраховуватися перебіг строку дії договорів користування земельними ділянками. Від державного реєстратора прав потребуватиметься внесення лише відомостей про дату укладання договору і строк його дії. Програмне забезпечення Державного реєстру прав в цій частині перебуває на завершальній стадії доопрацювання, тож найближчим часом державні реєстратори прав отримають повноцінну можливість вносити відповідні відомості.

Що стосується діючого на сьогодні програмного забезпечення Державного реєстру прав, то державному реєстратору прав під час реєстрації права користування земельною ділянкою прав слід у полі Державного реєстру прав «Строк дії:» вибрати в календарі дату закінчення дії відповідного договору, самостійно обрахувавши її з урахуванням дати, з якої починає перебіг строк дії договору користування, та строку, на який він укладений. При цьому слід також пам'ятати й норму статті 253 Цивільного кодексу України, відповідно до якої перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок.

До прикладу:

- 1) якщо договір оренди землі укладено 16 липня 2020 року строком на 10 років, у календарі в полі «Строк дії:» слід обрати дату 17 липня 2030 року;
- 2) якщо договір оренди землі укладено 01 січня 2010 року строком на 20 років, державну реєстрацію якого в компетентних органах проведено 16 липня

2012 року, у календарі в полі «Строк дії:» слід обрати дату 17 липня 2032 року (у жодному разі не 02 січня 2030 року!);

3) якщо договір оренди землі укладено 01 січня 2010 року строком на 20 років, державну реєстрацію якого в компетентних органах до 01 січня 2013 року не проведено, у календарі в полі «Строк дії:» слід обрати дату 02 січня 2030 року (у жодному разі не дату закінчення строку, очисленого від дати державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі прав).

Окрім того, якщо договір користування земельною ділянкою вже міститиме умову про його поновлення, державний реєстратор прав повинен також проставити відмітку в полі «З правом пролонгації».

3. З метою унеможливлення незаконних дій з часткою учасника у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи, а також з метою унеможливлення маніпуляцій та підроблення підпису учасника на рішеннях з питань діяльності товариства Законом № 340-IX впроваджено можливість встановлення таким учасником 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 (далі – вимога нотаріального засвідчення/посвідчення), відомості про яку вносяться до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр).

Перш за все, звертаємо увагу, що вимога нотаріального засвідчення/посвідчення є одностороннім правочином та встановлюється чи припиняється учасником юридичної особи шляхом звернення до нотаріуса з метою посвідчення такого правочину. Відповідні зміни знайшли своє відображення в Господарському кодексі України (стаття 113) та Законі України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» (статті 5 та 21).

Що стосується проведення реєстраційних дій, то незважаючи на те, що відбувається нотаріальне посвідчення вищевказаного одностороннього правочину, наразі Закон про реєстрацію не передбачає застосування принципу одночасності вчинення нотаріальної та реєстраційної дії. Таким чином, реєстраційні дії у зв'язку з нотаріальним посвідченням вимоги можуть здійснюватися будь-яким державним реєстратором, а не тільки нотаріусом.

Відповідно до пункту 8 частини першої статті 1 Закону про реєстрацію заявником за такими реєстраційними діями є учасник юридичної особи приватного права. При цьому, оскільки законодавством не передбачено встановлення такої вимоги для акціонерних товариств, то в Законі про реєстрацію передбачено виняток «(крім акціонерних товариств)».

Частину другу статті 9 та частину першу статті 28 Закону про реєстрацію доповнено новими пунктами 8-1 та 7-1 відповідно, суть яких зводиться до відображення в Єдиному державному реєстрі інформації 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, та як наслідок підстава для відмови у проведенні реєстраційних дій, якщо не дотримано відповідної вимоги.

Водночас слід звернути увагу на реалізацію вказаних змін з урахуванням технічних можливостей Єдиного державного реєстру.

Можливість відображення інформації 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, буде реалізована в новому програмному забезпеченні Єдиного державного реєстру, введення якого в промислову експлуатацію очікується найближчим часом.

Така інформація має бути відображена саме у відомостях про юридичну особу з обов'язковим поєднанням з відомостями про учасника, яким встановлено відповідну вимогу.

Окрім того, звертаємо увагу, що з метою реалізації вищевказаних норм Закону про реєстрацію одночасно з реалізацією технічних можливостей Єдиного державного реєстру буде затверджено окрему форму заяви задля зручності як учасника юридичної особи, який виступатиме заявником, так і державного реєстратора.

Враховуючи положення статті 17 Закону про реєстрацію, внесення таких відомостей до Єдиного державного реєстру має здійснюватися шляхом проведення державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, на підставі окремо затвердженої форми заяви та документа про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію змін до відомостей про юридичну особу.

Наразі ж проведення відповідної реєстраційної дії не вбачається за можливе. Мін'юстом вживаються невідкладні заходи з метою якнайшвидшого впровадження такого механізму. Про готовність Єдиного державного реєстру до його реалізації буде поінформовано додатково.

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

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ