



**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](mailto: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  
юстиції Міністерства  
юстиції**

**Щодо набрання чинності положень  
Закону України «Про аграрні ноти»**

Міністерство юстиції України з метою формування єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) звертається з таким.

01 січня 2025 року набрали чинності положення Закону України від 22 лютого 2024 року № 3586-ІХ «Про аграрні ноти» (далі – Закон), який регулює відносини, що виникають під час видачі, обігу, припинення аграрних нот, звернення стягнення за аграрними нотами.

Відповідно до частини восьмої статті 8 Закону для формування реквізитів аграрних нот та відображення в Реєстрі аграрних нот (далі – РАН) інформації про аграрні ноти, визначеної цим Законом, *адміністратор Реєстру зобов'язаний здійснити дії*, передбачені законодавством та внутрішніми документами Центрального депозитарію, *для забезпечення електронної інформаційної взаємодії Реєстру з Державним реєстром обтяжень рухомого майна, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Єдиним державним демографічним реєстром, Реєстром аграрних розписок, Державним земельним кадастром, іншими інформаційними та інформаційно-комунікаційними системами, реєстрами та базами даних засобами системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів або інших інформаційно-комунікаційних систем із застосуванням у них відповідних комплексних систем захисту інформації з підтвердженою відповідністю за результатами державної експертизи в порядку, встановленому законодавством, яка оформлюється окремими договорами або протоколами, а також із забезпеченням доступу боржників та кредиторів*



до зазначених реєстрів та інших інформаційно-комунікаційних систем через їхні електронні кабінети у РАН.

Положеннями Закону внесено зміни до частини четвертої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію), якими встановлено, що *під час проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок для ведення садівництва) державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру аграрних нот з метою встановлення наявності чи відсутності факту використання відповідної земельної ділянки, зазначеної в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції.*

Також частину першу статті 24 Закону про реєстрацію доповнено новим пунктом, відповідно до якого підставою для відмови в державній реєстрації прав є відсутність дозволу кредитора за аграрною нотою *на проведення державної реєстрації прав у результаті відчуження боржником за відповідною аграрною нотою належної земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього* – у разі якщо земельна ділянка зазначена в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції.

Задля можливості реалізації вищевказаного 24 грудня 2024 року Кабінетом Міністрів України було затверджено постанову № 1484 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації» (далі – постанова).

Водночас положеннями постанови 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), а саме: пункт 12 Порядку доповнено положенням, відповідно до якого *під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також Державного земельного кадастру, РАН та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.*

Разом з тим Порядок доповнено новим пунктом 81<sup>11</sup>, відповідно до якого для державної реєстрації права власності та інших речових прав у результаті відчуження земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього щодо земельної ділянки, яка

зазначена в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції за аграрними нотами, також подається дозвіл кредитора за відповідною аграрноюнотою на проведення державної реєстрації прав.

Отже, відповідно до положень Закону, Закону про реєстрацію та Порядку вказана вище інформація про земельні ділянки сільськогосподарського призначення має отримуватися державним реєстратором речових прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор) саме для цілей встановлення наявності чи відсутності необхідності подання дозволу кредитора за аграрноюнотою на проведення визначених Законом про реєстрацію та Порядком реєстраційних дій і у порядку електронної інформаційної взаємодії РАН та Державного реєстру прав.

Станом на сьогодні технічними адміністраторами РАН та Державного реєстру прав вживаються заходи, спрямовані на запровадження інформаційної взаємодії між зазначеними реєстрами з метою отримання державними реєстраторами відомостей з РАН під час проведення державної реєстрації прав.

Проте з огляду на наведені положення Закону, Закону про реєстрацію та Порядку державні реєстратори вже зобов'язані перевіряти відомості з РАН з метою встановлення наявності чи відсутності факту використання земельної ділянки, зазначеної в РАН, як місця вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції.

Таким чином, під час проведення реєстраційних дій у результаті відчуження земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок для ведення садівництва), державному реєстратору слід використовувати загальнодоступну реєстрову інформацію РАН за таким посиланням: <https://ran-public.csd.ua/>.

При цьому використання загальнодоступної реєстрової інформації РАН не потребує ніяких додаткових дій, часових чи фінансових затрат зі сторони державних реєстраторів, зокрема необхідності відкриття електронного кабінету в РАН.

Так, за відповідним посиланням в мережі Інтернет є можливість здійснити пошук у РАН за різними фільтрами, зокрема «Найменування/ПІБ боржника» та «Код боржника».

З метою чіткого та однозначного розуміння алгоритму дій державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, про які зазначалося вище, державний реєстратор після використання відомостей з Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав встановлює суб'єктів, що потенційно можуть бути боржниками за відомостями РАН.

Відповідно до Закону боржником є особа, яка видала аграрну ноту, що посвідчує її зобов'язання здійснити поставку сільськогосподарської продукції

або сплатити грошові кошти відповідно до умов, визначених у такій аграрній ноті (пункт 1 частини першої статті 1).

При цьому обов'язковим елементом як товарної, так і фінансової аграрної ноти є опис предмета застави за аграрною нотою та кадастровий номер земельної ділянки, її місцезнаходження, правовстановлюючі документи, граничний строк дії прав боржника на користування земельною ділянкою, на якій вирощується, збирається, виробляється, переробляється, зберігається, утримується та/або буде вирощуватися, збиратися, вироблятися, перероблятися, зберігатися, утримуватися заставлена майбутня сільськогосподарська продукція, та/або розташовані потужності із забою тварин, первинної переробки сільськогосподарської продукції, результат (продукт) переробки якої є предметом застави за аграрною нотою, а також зазначення місцезнаходження (адреси)/місця розташування потужностей з виробництва заставленої сільськогосподарської продукції (статті 6, 7 Закону).

Отже, боржником за аграрною нотою є особа, яка нерозривно пов'язана з володінням та користуванням земельною ділянкою.

Наприклад, під час проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку у результаті її відчуження власником та за наявності зареєстрованого права оренди такої земельної ділянки державним реєстратором при здійсненні пошуку відомостей у РАН за фільтрами «Найменування/ПІБ боржника» та «Код боржника» раціональним є використовувати відомості про орендаря такої земельної ділянки.

Разом з тим державний реєстратор не обмежений у здійсненні декількох пошуків за відповідними фільтрами, використовуючи також відомості про продавця земельної ділянки. В будь-якому випадку пошуки слід здійснювати виключно щодо осіб, що відповідно до відомостей Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру (для речових прав, що зареєстровані до 01 січня 2013 року) є суб'єктами речових прав на земельну ділянку до моменту проведення відповідної реєстраційної дії.

Звертаємо увагу, що за результатом проведеного у РАН пошуку за наявності виданої аграрної ноти в такій аграрній ноті обов'язково зазначається перелік земельних ділянок, які вказані у РАН, як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції. З відповідного переліку земельних ділянок державний реєстратор встановлює, чи наявна в переліку земельна ділянка, щодо якої звернулися за проведенням реєстраційних дій.

Тобто можлива ситуація, коли певна особа є в РАН як боржник за аграрною нотою, проте земельна ділянка, щодо якої проводиться реєстраційна дія, не зазначена в аграрній ноті як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції, а тому підстави для застосування пункту 21 частини першої статті 24 Закону про реєстрацію та пункту 81<sup>11</sup> Порядку відсутні.

Варто зазначити, що на цей час відбувається доопрацювання механізмів використання загальнодоступної реєстрової інформації РАН, за результатом

якого буде впроваджено можливість здійснення пошуку в РАН за фільтром «Кадастровий номер земельної ділянки». Можливість здійснення пошуку за таким фільтром значно спростить процес проведення державної реєстрації прав та виключить необхідність використання державним реєстратором застосування фільтрів «Найменування/ПІБ боржника» та «Код боржника».

Враховуючи викладене, просимо довести зазначену інформацію до відома суб'єктів державної реєстрації та провести відповідну роз'яснювальну роботу.

**Перший заступник Міністра**

**Микола КУЧЕРЯВЕНКО**