



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ №13/2026

Про окремі зміни у законодавстві та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та бізнесу, внесені Законом України «Про оцінку майна».

14 жовтня 2026 року Верховною Радою України ухвалено Закон України «Про оцінку майна» 14 жовтня 2026 року № 5020 IX (далі -Закон № 5020 IX), з метою створення єдиної, прозорої, професійної та адаптивної до економічних змін системи оцінки майна, а також встановлення єдиних засад провадження професійної оцінювальної діяльності в Україні.

Закон № 5020-IX опубліковано в газеті «Голос України» 26 жовтня 2026 року, № 202.

<https://www.golos.com.ua/article/393197>

Закон № 5020 IX:

визначає правові, організаційні та методичні засади здійснення оцінки майна, розташованого на території України, що належить фізичним та/або юридичним особам, майна, розташованого за межами території України, що належить громадянам України, іноземцям та/або особам без громадянства, які постійно проживають в Україні, та/або юридичним особам, які мають місцезнаходження в Україні, а також майна державної і комунальної власності,

регулює суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення оцінки майна, рецензування звітів про оцінку майна, професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів, а також регулювання та професійного самоврядування у сфері оцінки майна,

встановлює правила визначення розміру майнової шкоди, у тому числі шкоди, завданої пошкодженням, знищенням чи втратою майна або іншими порушеннями щодо такого майна внаслідок воєнного конфлікту;

його дія не поширюється на суспільні відносини, пов'язані з бонітуванням ґрунтів та нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок, що здійснюються відповідно до Закону України "Про оцінку земель".

Зазначений законопроект був включений до Переліку законопроектів, прийняття яких необхідно протягом 2024-2027 років для забезпечення виконання кроків Плану України, схваленого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18.03.2024 № 244-р, в рамках реалізації інструменту Ukraine Facility.

Законом № 5020 IX внесено зміни до ряду кодексів та законів.

Закон	Основний напрям змін
Земельний кодекс України	Щодо питань оцінки майна, визначення ціни при продажу земельних ділянок державної та комунальної власності

	громадянам та юридичним особам, в ході підготовки лотів для продажу на земельних торгах, грошової оцінки земельних ділянок
Закон України "Про оцінку земель"	Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення, види оцінки земель, суб'єкти оцінювальної діяльності у сфері оцінки земель, розробники технічної документації з оцінки земель, уточнено питання експертної грошової оцінки та випадків, окремі питання витягів про нормативно-грошову оцінку землі,
Закон України "Про землеустрій"	Зміни щодо питань оцінки.
Закон України "Про оренду землі"	Щодо окремих питань оцінки майна при обміні правами користування.
Законі України "Про оренду державного та комунального майна" (з 27 жовтня 2026 року)	Питання визначення вартості об'єкта оренди відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України, рецензування звітів про оцінку майна.
Закон України "Про Державний земельний кадастр" (з 27 жовтня 2026 року)	Питання щодо переліку документів, що подаються для державної реєстрації земельних ділянок, уточнення з питань оцінки земельних ділянок, питання адміністративного збору за державну реєстрацію земельних ділянок.
Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності"	Питання проведення оцінки в частині того, що вартість об'єкта відчуження визначається на підставі незалежної оцінки майна або експертної грошової оцінки земельної ділянки залежно від цільового призначення об'єкта оцінки, звіти про оцінку об'єкта відчуження підлягають рецензуванню в порядку, визначеному законом, визначення оцінювача, укладення договору та проведення рецензії, права власника у разі незгоди залучити іншого суб'єкта для визначення вартості об'єкта відчуження та порядок здійснення оплати цих послуг.
Закон України "Про Фонд державного майна України" (частково з 27 жовтня 2026 року абзаци 1-7 підпункту 8)	Повноваження у сфері державного регулювання оціночної діяльності та оцінки майна.
Закон України "Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності"	Інформаційна взаємодія, розкриття банківської та професійної таємниць, та звернення стягнення на грошові кошти, електронні гроші, цінні папери.
Закон України "Про виконавче провадження"	Окремі питання оцінки майна у виконавчому провадженні, підстави кримінальної відповідальності експерта.
Закон України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб"	Окремі питання оцінки майна та продажу майна (активів) Фондом.
Закон України "Про засади державної"	Доповнено про методику оцінки майна та інших нормативно-правових актів, що регулюють процедури визначення вартості (ціни), прийнятих Кабінетом Міністрів України або Фондом

регуляторної політики у сфері господарської діяльності"	державного майна України відповідно до Закону України "Про оцінку майна».
Закон України "Про управління об'єктами державної власності" (частково з 27 жовтня 2026 року абзаци 1-84 пункту 19)	Окремі питання перетворення державного підприємства в державне некомерційне товариство, перетворення державної установи в державне некомерційне товариство, встановлено, що державне некомерційне товариство може бути створене в результаті реорганізації юридичної особи, єдиним учасником (засновником) якої є держава. Державне майно (його частина), що перебуває в користуванні юридичної особи, єдиним учасником (засновником) якої є держава, за рішенням уповноваженого органу управління такої юридичної особи може бути передане у власність державного некомерційного товариства шляхом внесення його до статутного капіталу такого державного некомерційного товариства. Майно, права та обов'язки юридичної особи, єдиним учасником (засновником) якої є держава, що припиняється в результаті перетворення в державне некомерційне товариство, переходять до правонаступника такої юридичної особи – державного некомерційного товариства, крім випадків передбачених законом. Окремі питання відчуження та передачі в користування державного майна, що перебуває на балансі державного некомерційного товариства, відчуження нерухомого майна, що належить державі та перебуває на балансі державного некомерційного товариства, а також правочинів таких підприємств, в тому числі значних, з заінтересованістю.
Закон України "Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України"	Питання визначення початкової вартості майна об'єкта припинення на підставі ринкової вартості такого майна, визначеної за результатами незалежної оцінки майна відповідно до Закону України "Про оцінку майна»
Закон України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" (з 27 жовтня 2026 року)	Окремі питання повернення присічних строків оскарження рішень, дії або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України, його територіальних органів. Внесення змін щодо встановлення обов'язку перевірки державним реєстратором наявності правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи при реєстрації її створення та внесення змін до відомостей.
Закону України "Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб" (з 27 жовтня 2026 року)	Окремі питання внесення до статутного капіталу юридичної особи – правонаступника підприємства, єдиним учасником (засновником) якої є держава або територіальна громада (кілька територіальних громад, територіальні громади району, області), об'єкта державної або комунальної власності, що підлягає переоцінці, випадки, склад розміру статутного капіталу юридичної особи – правонаступника підприємства, єдиним учасником (засновником) якої є держава або територіальна

	громада (кілька територіальних громад, територіальні громади району, області)тощо
Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" (з 27 жовтня 2026 року)	Окремі питання створення комунального некомерційного товариства в результаті реорганізації юридичної особи, єдиним учасником (засновником) якої є одна або кілька територіальних громад, територіальні громади району, області, можливість передачі у власність комунального некомерційного товариства шляхом внесення до статутного капіталу такого комунального некомерційного товариства комунального майна (його частини), що перебуває в користуванні юридичної особи, єдиним учасником (засновником) якої є одна або кілька територіальних громад, територіальні громади району, області, за рішенням уповноваженого органу місцевого самоврядування, майнові питання при перетворенні/припиненні.
Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (з 27 жовтня 2026 року)	Окремі питання повернення присічних строків оскарження рішень, дії або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України, його територіальних органів.

Зміни також внесено з питань оцінки майна до Закону України "Про природні монополії", Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна", Закону України "Про акціонерні товариства", Закону України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю", Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", Закону України "Про іпотеку», Закону України "Про страхування», Закону України "Про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів", Закону України "Про особливості продажу пакетів акцій, що належать державі у статутному капіталі банків", Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності", Закону України "Про сільськогосподарську кооперацію", Закону України "Про матеріальну відповідальність військовослужбовців та прирівняних до них осіб за шкоду, завдану державі", Закону України "Про інститути спільного інвестування", Закону України "Про особливості передачі в оренду об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності", Закону України "Про іпотечні облігації", Закону України "Про трубопровідний транспорт".

Детально про зміни Комісія інформуватиме в силу набрання ними чинності та за тематикою.

1. Щодо набрання чинності Законом № 5020 ІХ.

Відповідно до пункту 1 розділу Х Прикінцеві положення Закону № 5020 ІХ визначено, що цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування (опубліковано 26 жовтня 2026 року), та вводиться в дію через 18 місяців з дня набрання ним чинності, крім:

-частини третьої статті 4 цього Закону, яка вводиться в дію з дня набрання чинності цим Законом (з 27 жовтня 2026 року).

Вказаною нормою передбачено, що ціна майна за договорами купівлі-продажу, укладеними за результатами електронного аукціону в електронній торговій системі відповідно до закону, є ринковою вартістю (ціною) такого майна на момент вчинення правочину.

Така ціна є ринковою вартістю цього майна незалежно від:

- 1) попередньої вартості майна, визначеної за результатами оцінки майна;
- 2) балансової або залишкової вартості майна;
- 3) стартової ціни, визначеної організатором електронного аукціону.

Визначення вартості (ціни) продажу майна на електронному аукціоні в електронній торговій системі як ринкової не потребує додаткових підтверджень, здійснення оцінки майна або погодження органів державної влади, органів місцевого самоврядування;

-абзаців шістдесят третього – сімдесятого, дев'яносто сьомого підпункту 2, абзаців першого – третього підпункту 5, абзаців першого – дев'ятого, одинадцятого – вісімнадцятого підпункту 6, абзаців першого – сьомого підпункту 8, абзаців першого – вісімдесят четвертого підпункту 19, **підпунктів 33–37 пункту 3 та пункту 5 цього розділу, які вводяться в дію з дня набрання чинності цим Законом (з 27 жовтня 2026 року);**

абзаців четвертого, сьомого, одинадцятого, чотирнадцятого, сімнадцятого, тридцятого і тридцять першого підпункту 1, абзаців третього, двадцятого, двадцять другого, тридцять першого, тридцять третього і тридцять четвертого, тридцять шостого і тридцять сьомого, сорокового, п'ятдесят першого і п'ятдесят другого, п'ятдесят п'ятого і п'ятдесят шостого, п'ятдесят восьмого, шістдесят другого, вісімдесят п'ятого – дев'яносто першого, дев'яносто четвертого, дев'яносто восьмого – сто першого підпункту 2, абзаців третього і четвертого підпункту 4, абзацу сьомого підпункту 7 пункту 3 цього розділу, **які вводяться в дію через 36 місяців з дня набрання чинності цим Законом.**

З дня введення в дію Закону № 5020 IX Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" визнається таким, що втратив чинність.

2. Щодо змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" в частині присічних строків оскарження рішень, дії або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України, його територіальних органів.

Діюча норма	Норма зі змінами
Стаття 37. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав.	Стаття 37. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав.
3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом двох місяців з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав.	3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, територіального органу Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом тридцяти днів з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше одного року з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності.
...	...
Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції	абзац третій виключено

України протягом одного місяця з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше шести місяців з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності	
---	--

3. Щодо змін до Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" в частині присічних строків оскарження рішень, дії або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції України до Міністерства юстиції України, його територіальних органів.

Діюча норма	Норма зі змінами
Стаття 34. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації	Стаття 34. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації
3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом двох місяців з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше одного року з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності.	3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом тридцяти днів з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше шести місяців з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності.
...	...
Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом одного місяця з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, але не пізніше шести місяців з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності	абзац третій виключено

4. Щодо змін до Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" № 755-IV від 15 травня 2003 року (далі Закон № 755-IV) в частині перевірки наявності правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи.

Стаття 6. Державний реєстратор	Стаття 6. Державний реєстратор
2. Державний реєстратор:	2. Державний реєстратор:
	...35) перевіряє наявність правових підстав користування об'єктом нерухомого майна,

	адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи;"
	8. Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації створення юридичної особи обов'язково здійснює перевірку наявності у засновника чи у одного із засновників такої юридичної особи правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи, шляхом встановлення відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно факту належності такого об'єкта нерухомого майна на праві власності чи на іншому речовому праві, похідному від права власності. Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у зв'язку із зміною місцезнаходження такої юридичної особи, обов'язково здійснює перевірку наявності у такої юридичної особи правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи, шляхом встановлення відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно факту належності такого об'єкта нерухомого майна на праві власності чи на іншому речовому праві, похідному від права власності. У випадку коли правовою підставою користування об'єктом нерухомого майна є договір найму (піднайму) чи позижки будівлі або іншої капітальної споруди, що відповідно до закону не підлягає нотаріальному посвідченню, перевірка здійснюється на підставі договору найму (піднайму) чи позижки будівлі або іншої капітальної споруди та відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо факту належності такого об'єкта нерухомого майна на праві власності особі, що є наймодавцем (позичкодавцем). Дія цієї частини не поширюється на проведення реєстраційних дій щодо

	державного органу, органу місцевого самоврядування.
8. Користування Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Єдиним реєстром довіреностей, Єдиним державним демографічним реєстром, Державним реєстром фізичних осіб - платників податків, Єдиною інформаційною системою Міністерства внутрішніх справ України здійснюється безпосередньо державним реєстратором, який проводить відповідну державну реєстрацію. Відомості, отримані з визначених в абзаці першому цієї частини інформаційних систем, залишаються у відповідній реєстраційній справі.	9. Користування Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Єдиним реєстром довіреностей, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним демографічним реєстром, Державним реєстром фізичних осіб - платників податків, Єдиною інформаційною системою Міністерства внутрішніх справ України здійснюється безпосередньо державним реєстратором, який проводить відповідну державну реєстрацію. Відомості, отримані з визначених в абзаці першому цієї частини інформаційних систем, залишаються у відповідній реєстраційній справі.
Стаття 17. Документи, що подаються заявником для державної реєстрації юридичної особи	Стаття 17. Документи, що подаються заявником для державної реєстрації юридичної особи.
1. Для державної реєстрації створення юридичної особи (у тому числі в результаті виділу, злиття, перетворення, поділу), крім створення державного органу, органу місцевого самоврядування, подаються такі документи:	1. Для державної реєстрації створення юридичної особи (у тому числі в результаті виділу, злиття, перетворення, поділу), крім створення державного органу, органу місцевого самоврядування, подаються такі документи:
Відсутній	20) примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) договору найму (піднайму) чи позички будівлі або іншої капітальної споруди, адресу якої зазначено як місцезнаходження юридичної особи, – у разі коли правовою підставою користування об'єктом нерухомого майна є договір найму (піднайму) чи позички будівлі або іншої капітальної споруди, що відповідно до закону не підлягає нотаріальному посвідченню.
4. Для державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у тому числі змін до установчих документів юридичної особи, крім змін до відомостей, передбачених частиною п'ятою цієї статті, подаються такі документи:	4. Для державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у тому числі змін до установчих документів юридичної особи, крім змін до відомостей, передбачених частиною п'ятою цієї статті, подаються такі документи:
	17) примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) договору найму (піднайму)

	чи позички будівлі або іншої капітальної споруди, адресу якої зазначено як нове місцезнаходження юридичної особи, – у разі державної реєстрації змін до відомостей про місцезнаходження юридичної особи (крім державного органу, органу місцевого самоврядування) та коли правовою підставою користування об'єктом нерухомого майна є договір найму (піднайму) чи позички будівлі або іншої капітальної споруди, що відповідно до закону не підлягає нотаріальному посвідченню.
Стаття 28. Відмова у державній реєстрації	Стаття 28. Відмова у державній реєстрації
1. Підстави для відмови у державній реєстрації:	1. Підстави для відмови у державній реєстрації:
Відсутній	13-1) з поданих документів або відомостей, отриманих у порядку, передбаченому цим Законом, не встановлено правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи;...

5. Щодо порядку роботи нотаріусів під час державної реєстрації створення юридичних осіб та внесення змін до відомостей про них у зв'язку зі змінами, внесеними до Законом № 5020-ІХ.

Підпунктом 33 пункту 3 розділу Х «Прикінцеві положення» Закону № 5020-ІХ внесено зміни до Закону № 755-ІV (далі – Закон № 755-ІV).

Цими змінами запроваджено **обов'язкову перевірку державним реєстратором, нотаріусом наявності правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначається як місцезнаходження юридичної особи.**

Відповідно до пункту 1 розділу Х Закон № 5020-ІХ **набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування**, та вводиться в дію через 18 місяців з дня набрання ним чинності, крім, зокрема, підпунктів 33–37 пункту 3 та пункту 5 цього розділу, які вводяться в дію з дня набрання чинності Законом № 5020-ІХ (з 27 жовтня 2026 року).

Підпунктом 33 пункту 3 розділу Х Закону № 5020-ІХ передбачено такі зміни:

-частину другу статті 6 доповнено пунктом 3⁵ – **державний реєстратор «перевіряє наявність правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи»;**

-статтю 6 доповнено новою частиною восьмою, яка визначає **порядок такої перевірки** (частини 8–11 стали частинами 9–12); до переліку реєстрів інформаційної взаємодії (нова частина дев'ята) додано **Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;**

-статтю 17 доповнено пунктом 20 частини першої (створення) та пунктом 17 частини четвертої (зміна місцезнаходження) – **подання примірника оригіналу (нотаріально засвідченої копії) договору найму (піднайму) чи позички, що не підлягає нотаріальному посвідченню;**

-частину першу статті 28 доповнено пунктом 13¹ – нова **підстава для відмови**: не встановлено правових підстав користування об'єктом нерухомого майна за адресою місцезнаходження.

5.1. Щодо створення юридичної особи.

Відповідно до абзацу першого нової частини восьмої статті 6 Закону № 755-IV державний реєстратор під час державної реєстрації створення юридичної особи **обов'язково** перевіряє наявність **у засновника чи в одного із засновників** правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи.

Перевірка здійснюється шляхом встановлення за відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) факту належності такого об'єкта засновнику (одному із засновників) на праві власності чи на іншому речовому праві, похідному від права власності. У цьому випадку подання заявником додаткових документів Законом № 755-IV **не передбачено**.

У випадку якщо правовою підставою користування є **договір найму (піднайму) чи позички** будівлі або іншої капітальної споруди, що відповідно до закону не підлягає нотаріальному посвідченню, перевірка здійснюється:

- на підставі такого договору, **примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія)** якого подається відповідно до пункту 20 частини першої статті 17 Закону № 755-IV;
- за **відомостями Державного реєстру прав** щодо факту належності об'єкта нерухомого майна на праві власності особі, яка є наймодавцем (позичкодавцем) за договором.

5.2. Щодо державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу.

Відповідно до абзацу другого частини восьмої статті 6 Закону № 755-IV під час державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу у зв'язку зі зміною її місцезнаходження державний реєстратор, нотаріус **обов'язково** перевіряє наявність правових підстав користування об'єктом нерухомого майна **у самої юридичної особи** (а не в її учасників).

Перевірка здійснюється в тому самому порядку: за відомостями Державного реєстру прав, а в разі користування на підставі договору найму (піднайму) чи позички, що не підлягає нотаріальному посвідченню, – також на підставі такого договору, який подається відповідно до пункту 17 частини четвертої статті 17 Закону № 755-IV.

Звертаємо увагу та те, що дія частини восьмої статті 6 Закону № 755-IV **не поширюється** на проведення реєстраційних дій щодо **державного органу, органу місцевого самоврядування**.

Нові вимоги стосуються лише державної реєстрації створення юридичної особи та державної реєстрації змін у зв'язку зі зміною її місцезнаходження.

Якщо з поданих документів або відомостей, отриманих у порядку, передбаченому Законом № 755-IV, не встановлено правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи, державний реєстратор, нотаріус **відмовляє** у державній реєстрації на підставі пункту 13¹ частини першої статті 28 Закону № 755-IV.

5.3. Щодо використання відомостей Державного реєстру прав.

Статтею 13 Закону передбачено, що невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, інформація з ДРРП включає відомості в тому числі з РПВН, які теж є відомостями ДРРП та можуть бути використані для встановлення правових підстав користування об'єктом нерухомого майна, адреса якого зазначена як місцезнаходження юридичної особи.

У разі перейменування (зміни) назви населеного пункту, адміністративно-територіальної одиниці, вулиці, в тому числі з підстав декомунізації, зазначається актуальна інформація.

Відповідно до статті 32 Закону інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом.

Частиною третьою цієї статті передбачено для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, нотаріусів інформація з Державного реєстру прав **у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом**, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги".

Формування інформації з Державного реєстру прав здійснюється **за об'єктом нерухомого майна або суб'єктом права**, долучається до відповідної реєстраційної справи.

При отриманні інформації з Державного реєстру прав зазначається **підстава** її отримання, наприклад:

«Частина друга статті 6 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" № 755-IV від 15 травня 2003 року» або «проведення державної реєстрації в ЄДР».

Для виконання функцій державного реєстратора юридичних осіб сплата адміністративного збору нормативно не передбачена. Водночас, щодо питання **безкоштовного** отримання інформації з Державного реєстру прав у зв'язку з виконанням обов'язків державного реєстратора, встановлених законом, позиція узгоджується з Міністерством юстиції України та очікуються роз'яснення.

5.4. Щодо документів, поданих до набрання чинності змінами.

Пунктом 5 розділу X Закону № 5020-IX встановлено перехідне правило лише для скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів прав на нерухоме майно, державних реєстраторів юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань суб'єктів державної реєстрації, а також територіальних органів Міністерства юстиції України, які подано до набрання чинності цим Законом, розглядаються за правилами, що діяли до набрання ним чинності цим законом/

Інших перехідних положень щодо заяв у сфері державної реєстрації, поданих до набрання чинності змінами, Закон № 5020-IX **не містить**. Тому рекомендуємо застосовувати нові вимоги до реєстраційних дій, які проводяться з дня набрання чинності Законом № 5020-IX (з 27 жовтня 2026 року).

27 жовтня 2026 року

Комісія з
аналітично-методичного забезпечення нотаріальної
діяльності

Нотаріальної палати України