



**НОТАРІАЛЬНА  
ПАЛАТА УКРАЇНИ**  
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а,  
м. Київ, 01001, Україна  
6 Khreshchatyk street, office 5a,  
Kyiv, 01001, Ukraine

№ 39/5 «10» листопада 2020 року

**Голові Комітету Верховної Ради  
України з питань організації  
державної влади, місцевого  
самоврядування, регіонального  
розвитку та містобудування,  
народному депутату України  
Клочку А.А.**

**Шановний Андрію Андрійовичу!**

03 листопада 2020 року за основу прийнято Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впорядкування окремих питань організації та діяльності органів місцевого самоврядування та районних державних адміністрацій за номером р.№3651-д від 06 жовтня 2020 року (далі за текстом – Проект Закону №3651-д).

Нотаріальна палата України провела правовий аналіз Проекту Закону №3651-д та просить при підготовці до другого читання врахувати наступне:

Нотаріальна палата України розуміє необхідність законодавчого врегулювання процедури реорганізації органів місцевого самоврядування та районних державних адміністрацій у зв'язку із прийняттям Постанови Верховної Ради України «Про утворення та ліквідацію районів» від 17 липня 2020 року № 807-ІХ. Водночас ряд норм Проекту Закону № 3651-д є такими, що суперечать чинному законодавству, а саме пункти 4 та 5 Розділу II. «Прикінцеві та перехідні положення», та проблемними у контексті їх практичної реалізації.

Пунктами 4 та 5 Прикінцевих та перехідних положень Проекту Закону №3651-д, пропонується наступне.

*«4. Переоформлення даних про місцезнаходження юридичних осіб та місце проживання (перебування) фізичних осіб у зв'язку зі змінами в адміністративно-територіальному устрої України, здійснюється одночасно із вчиненням зазначеними особами правочинів, які передбачають використання відповідних даних, або, за заявою такої особи (уповноваженого органу такої особи – для юридичних осіб) шляхом внесення відповідних записів до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань та/або баз даних (документів), які підтверджують реєстрацію місця проживання (перебування) фізичної особи.*

*5. Зміна ідентифікаційних даних суб'єктів права, інших даних та/або відомостей про нерухоме майно у зв'язку зі змінами в адміністративно-територіальному устрої України здійснюється за заявою власника або іншого правонабувача шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.»*

Щодо пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень Проекту Закону №3651-д необхідно зазначити наступне.

Відповідно до частини 1 статті 202 Цивільного кодексу України (далі за текстом ЦКУ), правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Запропонована редакція пункту 4 містить лише одне уточнення щодо характеру правочину, для вчинення якого потрібна реєстрація зміни місцезнаходження юридичної особи або місця проживання фізичної особи – вчинення *«правочинів, які передбачають використання відповідних даних»*.

Дана норма дуже розмита та широка.

Як приклад, юридична особа не зможе укласти жоден договір в простій письмовій формі без реєстрації змін, адже в кожному з договорів вказуються реквізити юридичної особи, а отже і її місцезнаходження.

Проект Закону також не містить перехідного періоду, протягом якого пропонується провести державну реєстрацію змін та дозволяється використовувати поточні документи.

Таким чином, дана норма може паралізувати роботу фізичних та юридичних осіб, створити черги до державних реєстраторів та центрів надання адміністративних послуг, особливо під час запровадження карантинних обмежень.

Також, зміна відомостей не може відбуватись *«одночасно із вчиненням зазначеними особами правочинів»*.

Враховуючи вимоги щодо територіальності проведення відповідних реєстраційних дій, повноваження суб'єктів щодо внесення змін до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, та Єдиному демографічному реєстрі,

відповідні зміни у переважній більшості випадків можуть відбуватися лише ДО або ПІСЛЯ вчинення правочину, а не ОДНОЧАСНО із вчиненням правочину.

Єдиним можливим варіантом внесення змін щодо місцезнаходження юридичної особи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, а також місця проживання (перебування) учасників юридичних осіб - фізичних осіб, кінцевих бенефіціарних власників вбачається при здійсненні реєстраційних дій щодо державної реєстрації змін про юридичну особу, що проводиться, знову ж таки, за заявним принципом, у відповідності до вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

Щодо реєстрації зміни місця проживання фізичної особи в результаті зміни в адміністративно-територіальному устрої, питання врегульоване частинами 13, 14 статті 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», згідно з якими:

*«У разі прийняття рішення про зміну нумерації будинків, перейменування вулиць (проспектів, бульварів, площ, провулків, кварталів тощо), населених пунктів, адміністративно-територіальних одиниць, **зміни в адміністративно-територіальному устрої** на підставі відповідних актів вносяться зміни до реєстру територіальної громади, із збереженням попередніх даних, із подальшим внесенням цієї інформації до Єдиного державного демографічного реєстру в установленому Кабінетом Міністрів України порядку.*

*У випадку, передбаченому частиною тринадцятою цієї статті, зазначені відомості за бажанням особи вносяться до документів, до яких вносяться відомості про місце проживання/перебування. Такі відомості вносяться безоплатно.»*

Проводячи аналогію з нещодавною практикою застосування норм Закону України "Про засудження комуністичного та націонал-соціалістичного (нацистського) тоталітарних режимів в Україні та заборону пропаганди їхньої символіки", суб'єкти господарювання можуть вносити зміни до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань у загальному порядку при внесенні змін до своїх установчих документів, пов'язаних зі зміною складу своїх учасників (засновників, власників), структури управління тощо.

Пункт 5 Прикінцевих та перехідних положень Проекту Закону № 3651-д , у зв'язку зі змінами в адміністративно-територіальному устрої України, передбачає внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за заявою власника або іншого правонабувача записів про:

- зміну ідентифікаційних даних суб'єктів права,
- зміну інших даних,
- зміну відомостей про нерухоме майно.

При цьому не враховано наступне.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав та обтяжень таких прав на нерухоме майно, яке знаходиться на території України, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV (далі за текстом – Закон 1952). Отже, будь-які реєстраційні дії щодо нерухомого майна, у тому числі зміни, проводяться в порядку, визначеному цим Законом.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набув чинності 16 січня 2020 року, викладено в новій редакції частину 5 статті 12 Закону 1952 та встановлено, що зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

Обсяг відомостей, які вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про суб'єкта права, визначається пунктами 30 - 32 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, та включає для фізичних осіб: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків (у разі відсутності у фізичної особи реєстраційного номера облікової картки платника податків через свої релігійні переконання, про що офіційно повідомлено відповідний контролюючий орган, додатково вносяться відомості про реквізити паспорта громадянина України: назва документа, серія документа (за наявності), номер документа, дата видачі документа, уповноважений суб'єкт, що видав документ, строк дії документа (за наявності), додаткові відомості про документ (за наявності); для юридичних осіб: повне найменування юридичної особи; ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ, а також засоби зв'язку із суб'єктом речового права, обтяжувачем (абонентський номер мобільного телефона та/або адреса електронної пошти).

Таким чином, **ідентифікаційні дані про суб'єктів права**, які вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, не містять відомостей, які можуть змінитись в результаті утворення/ліквідації районів.

Крім цього, Законом 1952 не передбачена така реєстраційна дія, як внесення змін до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема пов'язаної із змінами адміністративно-територіального устрою України.

**Зміна адрес** об'єктів нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у зв'язку зі зміною адміністративно-територіального устрою може бути проведена автоматично через зміну словників вказаного реєстру.

Таким чином, оскільки Проектом Закону № 3651-д не передбачено внесення змін до Закону 1952, пункт 5 Прикінцевих та перехідних положень Проекту Закону № 3651-д суперечить Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та не може бути реалізований.

Враховуючи викладене вище, просимо виключити пункти 4 та 5 Розділу II. «Прикінцеві та Перехідні положення Проекту Закону № 3651-д «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впорядкування окремих питань організації та діяльності органів місцевого самоврядування та районних державних адміністрацій»» як такі, що суперечать чинному законодавству, а суспільні відносини, щодо яких пропонується застосовувати дані норми, не потребують додаткового регулювання.

**Президент**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned between the text 'Президент' and 'В.М. Марченко'.

**В.М. Марченко**