



№ 5/8 «08» лютого 2021 року

**Голові Верховної Ради України  
Разумкову Д. О.**

**Шановний Дмитре Олександровичу !**

Нотаріальна палата України (далі- НПУ) висловлює Вам своє повагу і звертається до Вас з приводу наступного.

02 лютого 2021 року у другому читанні, та в цілому, як закон було прийнято проєкт Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)» реєстраційний № 0850 від 29 серпня 2019 року (далі – Проєкт Закону).

НПУ, відповідно до статті 16 Закону України «Про нотаріат», провела правову експертизу Проєкту Закону та просить скасувати рішення про його прийняття у другому читанні та в цілому, як таке, що суперечить Першому Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, Конституції України, іншим законодавчим актам України, порушує права фізичних та юридичних осіб, створює умови для рейдерського захоплення земельних ділянок, ухилення від сплати податків та зменшення надходжень до бюджету України.

При підготовці до другого читання були повністю проігноровані зауваження Головного юридичного управління Верховної Ради України до

Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» (реєстраційний № 0850).

НПУ, як організація, яка здійснює професійне самоврядування в сфері нотаріату, а отже має багаторічний досвід напрацьований нотаріуса України в сфері переходу права власності на нерухоме майно, в тому числі земельні ділянки, підтримує зауваження Головного юридичного управління, в тому числі, що Проект Закону:

- створює можливість заволодіння земельними ділянками;
- передбачає виникнення прав власності/користування відносно земельної ділянки без вчинення щодо неї окремого правочину, що є неприпустимим, адже суперечить положенням цивільного законодавства про право власності і договірне права;

- передбачений пропонованими положеннями частини 3 статті 120 Земельного кодексу України перехід права оренди (користування на праві емфітевзису, суперфіцію) земельної ділянки до власника придбаної будівлі порушує права попереднього орендаря, а також комплекс встановлених законом гарантій його статусу (статті 9, 24, 27, 28 Закону України "Про оренду землі", стаття 777 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ));

- суперечить загальним засадам укладення цивільних договорів, за якими договір є результатом досягнення згоди на основі вільного волевиявлення сторін;

- не узгоджується з принципом правової визначеності як елементом верховенства права (стаття 8 Конституції України) та визначенням України правовою державою (стаття 1 Конституції України), а також свідчить про відсутність достатніх і завершених механізмів реалізації положень Проекту Закону, як того вимагає конституційний принцип правової держави, і як наслідок

- відсутність визначеного способу здійснення органами державної влади та органами місцевого самоврядування повноважень, що не відповідає також вимогам статті 19 Конституції України.

Метою прийнятого Проекту Закону є усунення прогалин у правовому регулюванні питань, пов'язаних з переходом права користування земельною ділянкою у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній.

Проте фактичний зміст Проекту Закону прийнятий у другому читанні та в цілому не лише суперечить вказаній меті, але й створює нові колізії.

Статті 79, 79-1 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) визначають *статус земельної ділянки як окремої категорії об'єкта цивільних прав*.

Натомість, усі Положення статті 120 ЗКУ та статті 377 ЦКУ в редакції Проекту Закону суперечать зазначеному принципу, адже *не визначають земельну ділянку як окремий об'єкт права власності*, а отже надають йому інший (похідний) правовий статус.

Відповідно до статті 14 Конституції України, право власності на землю гарантується. *Це право набувається і здійснюється усіма суб'єктами виключно відповідно до закону*.

Частина 1 статті 657 ЦКУ визначає, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Частина 1 статті 132 ЗКУ встановлює, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Таким чином, *перехід права власності на земельну ділянку можливий лише в спосіб визначений законом, зокрема на підставі договорів, які підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню*.

Порядок нотаріального посвідчення договорів про відчуження нерухомого майна, визначається статтею 55 Закону України «Про нотаріат», відповідно до якої при нотаріальному посвідченню такого правочину нотаріус встановлює:

- право власності на майно, що відчужується, в тому числі факт перебування такого майна в спільній власності подружжя. Тобто нотаріус перевіряє факт належності відчужувачу предмету договору, законність та достовірність документів, що підтверджують право власності, факт державної реєстрації права власності за відчужувачем, наявність прав подружжя на предмет договору, тощо;

- відсутність будь-якої заборони відчуження або арешту майна, адже відсутність заборони, або арешту на будівлі, не означає, що такі обтяження не накладені на земельну ділянку на якій вони розташовані;

- наявність прав третіх осіб на нерухоме майно, в тому числі наявність договорів користування таким майном.

Запровадження так званого «автоматичного» переходу права власності, що передбачено Проектом Закону означає, що всі ці перевірки не будуть здійснюватись.

Тобто, в результаті такої угоди можуть і будуть порушені права третіх осіб, в тому числі права кредиторів, орендарів, і врешті-решт виникатимуть ситуації відчуження земельних ділянок, без відома їх дійсних власників, або співвласників.

***Запровадження «автоматичного» переходу права власності створює можливості для рейдерського захоплення земельних ділянок, а також для створення схеми виведення земельних ділянок з під обтяжень. А отже послабить захист інституту приватної власності в Україні. Крім того це призведе до збільшення кредитних ставок, через зростання ступеня ризиків та істотно погіршить інвестиційну привабливість держави.***

Відповідно до статті 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 статті 172 ПКУ, та документа про

сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.

Нотаріус щокварталу в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку у розрізі кожного договору.

*Таким чином, «автоматичний» перехід права власності на земельну ділянку, означає відсутність контролю з боку нотаріуса, а потім і з боку держави за сплатою податків і базою нарахування таких податків. Може бути використано як спосіб ухилення від сплати податків і як наслідок призведе до зменшення надходжень до бюджету України.*

Чинні редакції статей 120 ЗКУ та 377 ЦКУ визначають обов'язковість переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухоме майно, яке на ній розташоване.

Такий перехід здійснюється шляхом одночасного посвідчення таких правочинів, або одного правочину предмет якого буде складатись одночасно з нерухомого майна та земельної ділянки на якій таке майно розташоване.

Це дозволяє здійснити перехід права власності в єдиний можливий законний спосіб та забезпечити гарантію права власності фізичних та юридичних осіб.

В момент укладення такого правочину, сторони повинні досягнути згоди з усіх питань.

Адже згідно частини 1 статті 638 ЦКУ, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Відсутність домовленості між сторонами правочину, в тому числі, щодо переходу права власності на земельну ділянку під нерухомим майном, робить договір таким, що не може бути укладеним.

Частина 5 статті 120 у редакції Проекту Закону, визначає, що документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до пункту 1 статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, **предметом якого є нерухоме майно**, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.

Таким чином, дана норма Проекту Закону як і принцип «автоматичного» переходу права власності є такими, що суперечать Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та не можуть бути реалізовані.

**Відповідно до статей 14, 41 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.**

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного

відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, ратифікованого Законом України «Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів N 2, 4, 7 та 11 до Конвенції», кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Враховуючи викладене вище, просимо прийняти Проект Постанови про скасування рішення Верховної Ради України про прийняття в другому читанні та в цілому як закон проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості) (реєстр. № 0850 від 29 серпня 2019 року) та скасувати прийнятий у другому читанні та в цілому Проект Закону як такий, що:

- порушує конституційні права громадян;
- суперечить нормам міжнародного права, Конституції України, та положенням та принципам чинного законодавства;
- створює умови для зниження захисту права власності на земельні ділянки, рейдерського захоплення земельних ділянок, ухилення від сплати податків, зменшення надходжень до бюджету України та зниження інвестиційної привабливості України.

**Президент НПУ**

**Володимир Марченко**