



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93,

факс: (044) 271-17-83

Е-mail:

callcentre@minjust.gov.ua, themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Нотаріальна палата України

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а,

м. Київ, 01001

Щодо розгляду листа

Міністерством юстиції України розглянуто лист Нотаріальної палати України від 25 червня 2021 р. № 38/7 (зареєстрований у Мін'юсті 29 червня 2021 р. за № 24407-33-21), щодо включення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у фізичної особи на праві довірчої власності, при визначенні нотаріусом загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності набувача, та в межах компетенції повідомляється.

Нотаріус, здійснюючи свої професійні обов'язки відповідно до Закону України «Про нотаріат» та присяги, також керується у своїй діяльності Конституцією України, законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України та його територіальних органів, а в Автономній Республіці Крим – нормативно-правовими актами Верховної Ради Автономної Республіки Крим і Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Статтею 55 зазначеного Закону передбачено, що при посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення *перевіряється* дотримання встановлених Земельним кодексом України вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, *у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа*. Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди.



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 37961/50954-33-21/8.3.1 від 21.07.2021

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 12A1C72050EC685404000000005E05005D630D00

Дійсний з 01.10.2019 10:52:15 по 01.10.2021 10:52:15

Варто зазначити, що нотаріус при проведенні перевірки дотримання вимог земельного законодавства до набувача має керуватися положеннями Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 (далі – Порядок), та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22.02.2012 за № 282/20595.

Відповідно до правових норм Порядку загальною площею земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважається сумарна площа земельних ділянок, які належать до земель сільськогосподарського призначення відповідно до статті 22 Земельного кодексу України та які перебувають у власності особи (у тому числі земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які належать юридичній особі, учасником (акціонером, членом) якої є відповідна особа) на момент перевірки набувача або власника.

Так, особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору (частина друга статті 316 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс).

Частинами другою, третьою статті 597¹ Кодексу регламентовано, що *право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань (далі – довірча власність) є різновидом права власності на майно*, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб у порядку, встановленому законом.

При цьому з моменту встановлення довірчої власності право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється.

Водночас, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» від 20 вересня 2019 року № 132-ІХ, доповнено Земельний кодекс України статтею 89-1, що регулює особливості набуття і реалізація права довірчої власності на земельні ділянки, де передбачено, що довірчий власник земельної ділянки має права та виконує обов'язки власника земельної ділянки з урахуванням особливостей, передбачених цією статтею та Цивільним кодексом України.

Право довірчої власності підлягає державній реєстрації відповідно до вимог статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та виникає з моменту його реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (частина п'ята статті 597³ Кодексу).

Зважаючи на правову природу довірчої власності відповідно до положень частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно підлягає державній реєстрації за правилами, встановленими для реєстрації права власності, а також

може бути зареєстроване як речове право, похідне від права власності, у разі якщо воно не є способом забезпечення виконання зобов'язань.

Враховуючи наведене, у разі якщо особі - набувачу належить земельна ділянка сільськогосподарського призначення на праві довірчої власності, площа такої земельної ділянки враховується нотаріусом при визначенні загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності такої особи.

Щодо можливості перевірки наявності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності довірчого власника з використанням відомостей Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини першої статті 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстр речових прав на нерухоме майно та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання:

державними реєстраторами відомостей з Державного земельного кадастру про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на земельні ділянки, їх обтяження, а також про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами.

Разом з тим, керуючись положеннями частини другої статті 6 та частини другої статті 19 Конституції України, пункту 3 частини першої статті 7 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади», підпункту 32 пункту 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів 3 України від 02 липня 2014 р. № 228, Мін'юст відповідно до покладених на нього завдань надає роз'яснення з питань, пов'язаних з діяльністю Мін'юсту, його територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Міністерства, а також стосовно актів, які ним видаються.

Водночас ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, інформаційну взаємодію Державного земельного кадастру з іншими інформаційними системами в установленому порядку здійснює Держгеокадастр відповідно до підпункту 26 пункту 4 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15.

Враховуючи наведене з порушеного питання пропонуємо звернутися до Держгеокадастру.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Рудницька Маріна 486 94 38

головний спеціаліст
22.04.2021



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]