



**Особливості вчинення нотаріальних дій в умовах воєнного стану: суб'єктні та територіальні обмеження.  
Нововведення щодо кредитних та іпотечних правовідносин.**

Перший віце-президент  
Нотаріальної Палати України  
к.ю.н. Кирилюк Олена Юріївна





З початком широкомасштабної воєнної агресії Російської Федерації проти України робота реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, була зупинена задля безпеки та захисту даних.

19 квітня 2002 року Кабінетом Міністрів України затверджено постанову №480, якою постанову Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» викладено в новій редакції (далі – постанова). Дані зміни були опубліковані 27 квітня 2022 року та набрали чинності з 28 квітня 2022 року.

Повний текст можна отримати за посиланням:

<https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-vnesennya-zmin-do-deyakh-postanov-kabinetu-ministriv-ukrayini-480-190422>

Даною постановою відновлюється доступ до частини реєстрів на певній частині території України, а також визначені особливості вчинення нотаріальних дій та функціонування єдиних та державних реєстрів в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування.





## Суб'єктні обмеження

Підпункти 1 та 2 пункту 1 постанови встановлюють обмеження вчинення нотаріальних дій для громадян російської федерації.

Слід звернути увагу, що норма пп.1 п.1 постанови передбачає зупинення нотаріальної дії тобто стосується лише незавершених нотаріальних дій, а також, що такі дії не зупиняються, якщо за їх вчиненням звернувся громадянин Російської Федерації, який проживає на території України на законних підставах або юридична особа, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку у статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є громадянин Російської Федерації, який проживає на території України на законних підставах.



## Випадки проживання іноземців на території України на законних підставах визначені частинами 1 – 3, 17, 19 статті 4 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства», а саме:

- іноземці, які іммігрували в Україну на постійне проживання, що підтверджується посвідкою на постійне проживання;
- іноземці, яких визнано біженцями в Україні або яким надано притулок в Україні, вважаються такими, які постійно проживають на території України з моменту визнання біженцем в Україні або надання притулку в Україні. Постійне проживання на території України біженців підтверджується посвідченням біженця;
- іноземці, яких визнано особами, що потребують додаткового захисту, або яким надано тимчасовий захист в Україні, вважаються такими, які на законних підставах тимчасово проживають на території України на період дії обставин, за наявності яких додатковий чи тимчасовий захист було надано. Тимчасове проживання на території України таких іноземців підтверджується посвідченням особи, яка потребує додаткового захисту в Україні, або посвідченням особи, якій надано тимчасовий захист в Україні;





## Випадки проживання іноземців на території України на законних підставах визначені частинами 1 – 3, 17, 19 статті 4 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства», а саме:

- іноземці, які до прийняття рішення про припинення громадянства України постійно проживали на території України і після прийняття рішення про припинення громадянства України залишилися постійно проживати на її території, вважаються такими, які постійно проживають в Україні;
- іноземці, які в установленому порядку уклали контракт про проходження військової служби у Збройних Силах України, вважаються такими, які на законних підставах тимчасово проживають на території України на період дії контракту про проходження військової служби у Збройних Силах України. Тимчасове проживання на території України таких іноземців підтверджується військовим квитком рядового, сержантського і старшинського складу.





МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ  
Мін'юст

вул. Архітектора Гордєцького, 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

Національний банк України

Міжрегіональні управління  
Міністерства юстиції

Міністерство юстиції України з метою формування єдиної практики застосування положень постанови Кабінету Міністрів України від 3 березня 2022 року № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави України у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації» (далі – Постанова) повідомляє.

З метою забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави України у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації до прийняття та набрання чинності Законом України щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором, Постановою встановлено мораторій (заборону) на виконання, у тому числі в примусовому порядку, грошових та інших зобов'язань, кредиторам (стягувачами) за якими є Російська Федерація або особи, пов'язані з державою-агресором, перелік яких визначений підпунктом 1 пункту 1 Постанови.

Разом з тим звертаємо увагу, що Постановою (абзац п'ятий підпункту 1 пункту 1) встановлено кілька винятків щодо застосування мораторію (заборони). Так, відповідні обмеження не застосовуються до:

громадян Російської Федерації, які проживають на території України на законних підставах,

юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером) яких є виключно громадяни Російської Федерації, які проживають на території України на законних підставах,

юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером) яких є виключно громадяни України та громадяни Російської Федерації, які проживають на території України на законних підставах.



ЄДР АСЮД  
Міністерство юстиції України  
№ 24560/8.1.3/10-22 від 08.03.2022  
Підписувач: Малиюська Дарина Вікторівна  
Сертифікат: 3872508114678963280440000000044460001CF87200  
Дійсний: 25.03.2022 12:55:22 до 25.07.2023 18:55:22

У світлі цього слід нагадати, що *проживання на території України на законних підставах* – це проживання в Україні іноземця чи особи без громадянства, які мають:

у паспорті громадянина колишнього СРСР зразка 1974 року відмітку про постійну чи тимчасову прописку на території України або зареєстрували на території України свій національний паспорт, або

посвідку на постійне чи тимчасове проживання на території України, або військовий квиток, виданий іноземцю чи особі без громадянства, які в установленому порядку уклали контракт про проходження військової служби у Збройних Силах України, або

посвідчення біженця чи документ, що підтверджує надання притулку в Україні (стаття 1 Закону України «Про громадянство України»).

Таким чином, вищенаведений мораторій (заборона) не може бути застосований до:

громадян Російської Федерації, які мають один із наведених вище документів, які підтверджують проживання на території України на законних підставах;

юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером) яких є виключно:

громадяни Російської Федерації, які мають один із наведених вище документів, які підтверджують проживання на території України на законних підставах;

громадяни України та громадяни Російської Федерації, які мають один із наведених вище документів, які підтверджують проживання на території України на законних підставах.

Враховуючи викладене, застосування встановленого Постановою мораторію (заборони) потребує з'ясування наявності або відсутності у відповідного громадянина Російської Федерації документів, які підтверджують його проживання на території України на законних підставах.

Просимо довести зазначену інформацію до відома банківських та інших фінансових установ, нотаріусів, державних реєстраторів, державних та приватних виконавців.

Міністр

Дарина МАЛЮСЬКА





До прийняття та набрання чинності законом щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором, нотаріус відмовляє у вчиненні нотаріальної дії (крім нотаріальної дії із засвідчення справжності підпису на заяві про вихід з громадянства Російської Федерації та посвідчення заповіту військовополоненого) у разі звернення за вчиненням нотаріальної дії:

- громадянина Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах,
- юридичної особи, утвореної та зареєстрованої відповідно до законодавства Російської Федерації, або
- юридичної особи, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку у статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є:
  - громадянин Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або
  - юридична особа, утворена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації.





Отже, у разі звернення громадянина Російської Федерації для засвідчення справжності підпису на заяві про вихід з громадянства Російської Федерації або для посвідчення заповіту військовополоненого, нотаріус вчиняє нотаріальну дію, якщо не має інших передбачених законом підстав для відмови у вчиненні нотаріальної дії.

На виконання абзацу перший пункту 7 розділу I Глави 3 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, при вчиненні нотаріальної дії нотаріус перевіряє факт застосування санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України, до фізичних або юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії. У разі встановлення факту застосування санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», до фізичних або юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії, нотаріус відмовляє у вчиненні такої нотаріальної дії відповідно до статті 49 Закону України «Про нотаріат» (абзац четвертий пункту 7 розділу I Глави 3 зазначеного Порядку).







Для можливості вчинення нотаріальної дії – посвідчення заповіту військовополоненого, нотаріус має перевірити наявність такого статусу в особи, яка звернулася за її вчиненням. Правовий статус військовополоненого визначено Женевською конвенцією про поводження з військовополоненими від 12 серпня 1949 року, що набрала чинності для України 03.01.1955 року (далі – Женевська конвенція) та Інструкцією про порядок виконання норм міжнародного гуманітарного права у Збройних Силах України, затвердженої наказом Міністерства оборони України від 23.03.2017 № 164 (далі – Інструкція). Відповідно до статті 77 розділу V Женевської конвенції, держави, що тримають у полоні, забезпечують усі можливості для передачі за посередництвом держави-покровительки або Центрального агентства у справах військовополонених, зазначеного в статті 123, актів, паперів та документів, які надсилаються військовополоненим або які надсилають військовополонені, зокрема доручень і заповітів. У всіх випадках вони сприяють укладанню та виконанню цих документів від імені військовополонених, зокрема дозволяють їм консультиватися з юристом та вживають заходів для забезпечення засвідчення підписів військовополонених. Статтею 120 розділу III Женевської конвенції встановлено, що заповіти військовополонених складають так, щоб вони відповідали вимогам визнання їх дійсними згідно з вимогами законодавства країни їхнього походження, яка буде вживати заходів для повідомлення цих вимог державі, що тримає в полоні. На прохання військовополоненого та в усіх випадках після їхньої смерті заповіт передають без зволікання державі-покровительці, а одну засвідчену копію надсилають до Центрального агентства у справах військовополонених.



Стаття 4 частини 1 Женевської Конвенції та пункт 8 глави 2 розділу I Інструкції визначає, які особи є військовополоненими. У пунктах 12, 13 глави 14 розділу II зазначеної Інструкції встановлено, що посвідчення особи у військовополоненого не вилучається, а за відсутності такого у таборі військовополонених оперативного командування йому оформляється і видається тимчасове посвідчення особи, яке військовополонений зобов'язаний пред'являти на будь-яку вимогу. Також визначено, що до військовополонених застосовуються такі правила:

- особа, яка бере участь у воєнних діях і потрапляє під владу супротивної сторони, вважається військовополоненим і користується захистом Женевської конвенції від 12 серпня 1949 року про поводження з військовополоненими (Третя Женевська конвенція). У разі виникнення сумнівів, чи має особа право на статус військовополоненого, вона продовжує зберігати такий статус, і отже, користуватися захистом Третьої Женевської конвенції і Додаткового Протоколу I доти, доки її статус не буде визначено компетентним судовим органом;
- військовополонені у повному обсязі зберігають свою цивільну правоздатність, якою вони користувались до полону. До офіцерів та військовополонених, які прирівняні до них, слід ставитися з повагою, відповідною до їхнього звання та віку;
- статус військовополоненого і право на відповідне поводження з ним вступають у дію з моменту взяття військовослужбовця у полон.



**Підсумовуючи, звертаємо увагу на те, що описані дві особливості вчиненням нотаріальних дій за зверненням громадян рф запроваджуються до прийняття та набрання чинності законом щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором.**







Також слід звернути увагу, що підпунктами 2, 3 пункту 1 Постанови КМУ від 3 березня 2022 р. № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації» (далі – постанова – 187) до прийняття та набрання чинності Законом України щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором, мораторій (заборону) на:

- відчуження, передачу в заставу, будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, транспортних засобів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання Російською Федерацією або особами, пов'язаними з державою-агресором, крім безоплатного відчуження на користь держави Україна;
- відчуження, передачу в заставу, будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, транспортних засобів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання на користь осіб, пов'язаних з державою-агресором, або на користь Російської Федерації.





Пунктом 2 постанови 187 встановлено, що:

1) правочини (у тому числі довіреності), укладені з порушенням мораторію, визначеного пунктом 1 цієї постанови, у тому числі якщо ними передбачається відповідне відчуження у майбутньому, є нікчемними;

2) нотаріальне посвідчення правочинів, що порушують мораторій, визначений пунктом 1 цієї постанови, забороняється. Державна реєстрація або інше визнання державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, державними реєстраторами юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, особами, які надають публічні (адміністративні) послуги, правочинів, укладених з порушенням мораторію, визначеного пунктом 1 цієї постанови, забороняється.

**Особи, які пов'язані з державою-агресором:**

громадяни Російської Федерації, крім тих, що проживають на території України на законних підставах;

юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства Російської Федерації;

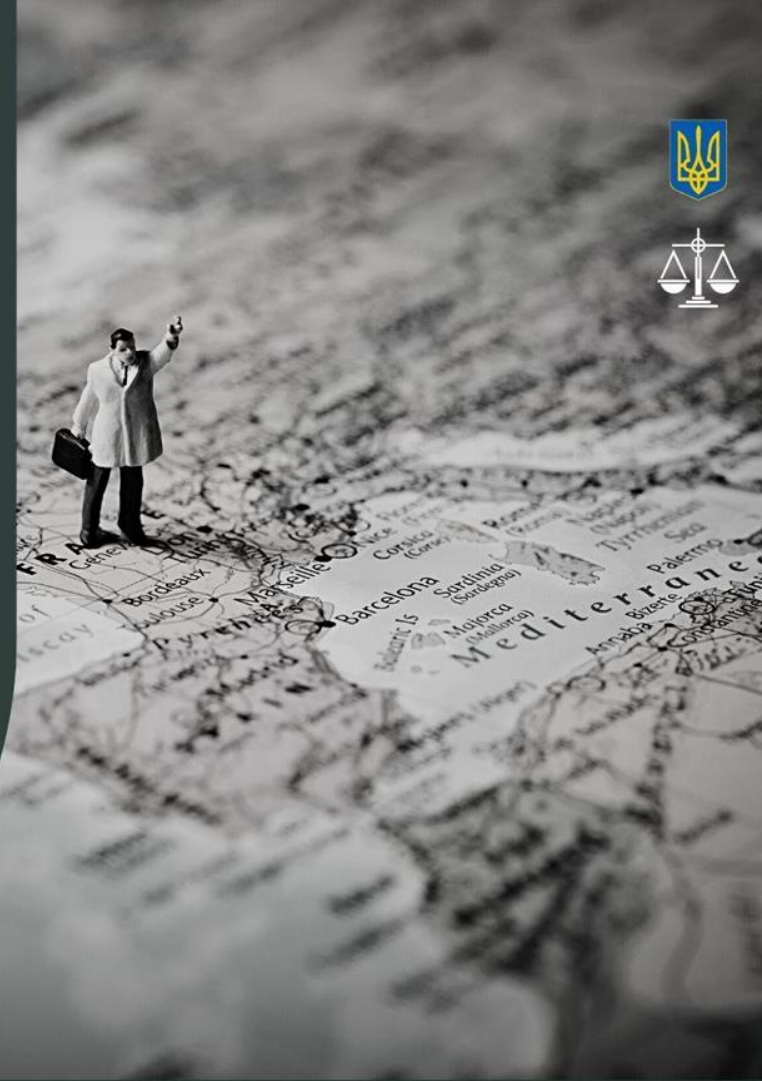
юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є Російська Федерація, громадянин Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації.



# Територіальні обмеження

Забороняється вчинення нотаріальних дій щодо цінного майна нотаріусами, робоче місце (контора) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що входить до затвердженого Міністерством юстиції переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану (підпункт 15 пункту 1 Постанови).

Такий переліку затверджений наказом Мін'юсту від 01.04.2022 № 1307/5, що діє у редакції, затвердженої наказом від 11.04.2022 № 1429/5 (<https://minjust.gov.ua/n/22650>)





Ч.4 ст.55 Закону України «Про нотаріат» в редакції Закону № 614-VI від 01.10.2008

Ч.4 ст.55 Закону України «Про нотаріат» в редакції Закону № 775-IX від 14.07.2020, діє з 08.08.2020

Пп.19 п.1 постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164 “Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану” в редакції постанови КМУ №480 від 19.04.22

Посвідчення правочинів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, а також правочинів щодо відчуження, застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

Посвідчення договорів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору. Посвідчення договорів щодо відчуження, застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, здійснюється за місцезнаходженням юридичної особи або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору.

Нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно здійснюється виключно за місцезнаходженням такого майна, крім нерухомого майна, розташованого у м. Києві або Київській області. Нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, розташоване у м. Києві або Київській області, здійснюється виключно нотаріусом, робоче місце (контора) якого розташовано у м. Києві або Київській області, за місцезнаходженням такого майна, або місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору.

Довідка про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи засвідчує місце проживання внутрішньо переміщеної особи на період наявності підстав, зазначених у статті 1 цього Закону. Ч.1 ст.5 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».



## Нововведення щодо кредитних та іпотечних правовідносин

Виконавчі написи:

Забороняється вчинення виконавчих написів на кредитних договорах, які не є нотаріально посвідченими (п.2 постанови).

З постанови КМУ № 1172 від 29.06.1999 р. «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» виключено Розділ "Стягнення заборгованості з підстав, що впливають з кредитних відносин" підставі постанови КМУ № 480 від 19.04.2022 року.







## 1. Обмеження щодо купівлі-продажу предмета іпотеки в порядку ст.38 Закону України «Про іпотеку».

В п.п.16 п.1 постанови встановлюється заборона на нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу предмета іпотеки, що належить фізичній особі, за споживчим кредитом, крім випадків, коли такий продаж здійснюється за згодою іпотекодавця, викладеною у формі заяви, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально, або предметом іпотеки є нерухоме майно, визначене абзацом другим пункту 52 Прикінцевих положень Закону України “Про іпотеку”.

Згідно спеціального закону (Закону України “Про споживче кредитування»), споживчий кредит (кредит) – грошові кошти, що надаються споживачу (позичальникові) на придбання товарів (робіт, послуг) для задоволення потреб, не пов'язаних з підприємницькою, незалежною професійною діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника.



**!!! Але, слід мати на увазі, що Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 15 березня 2022 року № 2120-IX розділ VI "Прикінцеві положення" Закону України "Про іпотеку" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313) доповнити пунктом 5-2 такого змісту:**

*«5-2. У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону.»*

Тобто Закон встановлює, що укладення договору купівлі-продажу предмету іпотеки в порядку ст.38 ЗУ «Про іпотеку» у випадку, якщо іпотека забезпечує споживчий кредит, не є можливим, навіть за наявності згоди іпотекодавця!



## 2. Обмеження щодо реєстрації права власності на предмет іпотеки в порядку ст.37 Закону України «Про іпотеку».

Постанова встановлює заборону на державну реєстрації права власності на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки.

## 3. Забороняється нотаріальне посвідчення договорів іпотеки, про задоволення вимог іпотекодержателя, які укладаються (підписуються) від імені фізичної особи – відчужувача (іпотекодавця) на підставі довіреності (пп.18 п.1 постанови)

