



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

Щодо набрання чинності Законом України № 2255-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству»

(в частині державної реєстрації прав на нерухомість – частина I)

12 травня 2022 року прийнято Закон України “Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству” № 2255-IX (далі - Закон № 2255), який **опубліковано** у газеті “Голос України від 26.05.2022 № 111.

Закон № 2255 набирає чинності через два місяці з дня його опублікування (26.07.2022), крім:

1) підпункту 4 пункту 2 розділу I цього Закону, який набирає чинності через три місяці з дня опублікування цього Закону (26.08.2022), але не раніше дня, наступного за днем опублікування Міністерством юстиції України в газеті "Голос України" повідомлення про запровадження електронної інформаційної взаємодії між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно;

2) пункту 1, абзацу восьмого підпункту 1, абзацу другого підпункту 4, абзацу другого підпункту 10, підпункту 12 пункту 3, підпунктів 2 і 3 пункту 4 розділу I цього Закону, які набирають чинності через чотири місяці з дня опублікування цього Закону (26.09.2022);

3) пункту 4 розділу II “Прикінцеві та перехідні положення” цього Закону, який набирає чинності з дня опублікування Закону № 2255 (26.05.2022).

Відповідно до пункту 4 розділу II “Прикінцеві та перехідні положення” Закону №2255 Кабінет Міністрів України протягом двох місяців з дня опублікування цього Закону має:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Таким чином, **26 липня 2022 року** набирають чинності положення Закону № 2255, відповідно до яких вносяться зміни до:

- Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV,

- Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань” від 15.05.2003 № 755-IV,
- Закону України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю” від 06.02.2018 № 2275-VIII.

Відповідно до підпункту 4 пункту 2 розділу I, підпункту 1 пункту 1 Розділу II “Прикінцеві та перехідні положення” Закону № 2255, **26.08.2022 року, але не раніше дня, наступного за днем опублікування** Міністерством юстиції України в газеті "Голос України" **повідомлення про запровадження електронної інформаційної взаємодії** між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно набирають чинності положення Закону №2255, якими вносяться зміни до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV (далі - Закон №1952), а саме абзац шостий частини п'ятої статті 12 буде викладено в новій редакції, відповідно до якої характеристики об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці (склад, фактична площа, об'єм, технічний стан), оновлюються під час проведення реєстраційних дій чи отримання інформації з Державного реєстру прав в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт). У разі якщо під час отримання інформації з Державного реєстру прав у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відсутні відомості про об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, в інформації з Державного реєстру прав відображаються характеристики такого об'єкта, наявні в цьому реєстрі.

26 вересня 2022 року набирають чинності положення Закону № 2255, якими вносяться зміни до:

- Закону України “Про оренду землі” від 06.10.1998 № 161-XIV,
- Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань” від 15.05.2003 № 755-IV,
- Закону України “Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю” від 06.02.2018 № 2275-VIII.

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV,

що набирають чинності 26.07.2022

Змінами до статті 2 Закону № 1952 встановлено, що заявником у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав крім органу державної влади, його посадових осіб, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особи, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважених ними осіб є також орган місцевого самоврядування, його посадові особи, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ним особи.

У пунктах 4 і 5 частини першої статті 8 Закону № 1952, що визначає повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України, виключено слова "уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав". Таким чином, відповідно до зазначеної норми, з урахуванням змін, територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність, організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації, а також приймають рішення про тимчасове блокування доступу до Державного реєстру прав у випадках, передбачених Законом № 1952, лише щодо державних реєстраторів.

У пункті 3 частини третьої статті 10 Закону № 1952 виключено слова «похідних від права власності». Внаслідок цих змін виключено обов'язок нотаріуса під час проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, у випадках, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії. **До змін виняток, зазначений у цьому пункті, стосувався лише проведення у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії державної реєстрації речових прав, похідних від права власності.**

Пункт 3 частини третьої статті 10 Закону № 1952 доповнено абзацом другим, яким визначено, що органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної

реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.

Статтю 10 Закону № 1952 доповнено новою частиною четвертою, відповідно до якої державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами зобов'язаний невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України (далі – Мінюст) про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в Державному реєстрі прав, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів. Розгляд такого повідомлення здійснюється Міністерством юстиції України у порядку, передбаченому статтею 37 цього Закону.

Новою частиною п'ятою статті 10 Закону № 1952 встановлено, що робоче місце державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

Змінами до частини другої статті 13 Закону № 1952 встановлено, що розділ Державного реєстру прав щодо земельної ділянки відкривається виключно **за наявності відомостей про таку ділянку у Державному земельному кадастрі**, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - **за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт**.

Дзеркальні зміни внесено також і до частини четвертої статті 18 Закону №1952, відповідно до яких державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - **виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт**. Одночасно виключено частину третю статті 18, якою було передбачено, що у випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації.

Виключено абзац 5 частини дев'ятої статті 18 Закону № 1952, яким було встановлено, що у разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви про державну реєстрацію права власності.

Внаслідок змін до статті 19 Закону № 1952 строки проведення реєстраційних дій, визначені цією статтею 19, **не поширюються на усі випадки державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, у тому числі і на обтяження**.

Внесено зміни до статті 20 Закону № 1952 та уточнено якими документами підтверджуються повноваження представника діяти від імені іншої особи для цілей проведення реєстраційних дій. Так для **проведення реєстраційних дій за заявою**

уповноваженої особи державного органу, органу місцевого самоврядування відтепер **не вимагається нотаріально посвідчена довіреність**. А також встановлено, що таким документом є довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави.

Частину четверту статті 24 Закону № 1952, якою встановлюється перелік випадків, коли відмова в державній реєстрації прав з підстави наявності зареєстрованих обтяжень на нерухоме майно не застосовується, викладно в новій редакції. Деякі випадки уточнено, а також додано нові випадки, зокрема такі, які пов'язані з новими обтяженнями речових прав на нерухоме майно у сфері земельних правовідносин. На сьогодні відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі:

1) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі **рішення суду** щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (слова «судового рішення» змінено на «рішення суду»);

2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав за особою, стосовно якої або щодо майна якої наявні обтяження у спеціальному розділі Державного реєстру прав чи **в невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав** (до змін – «у спеціальному розділі Державного реєстру прав, чи в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав»);

3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону;

4) державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, **крім державної реєстрації іпотеки за наявності заборони відчуження, арешту** (до змін – «державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно (крім іпотеки)»);

5) державної реєстрації прав на нерухоме майно за наявності згоди іпотекодержателя або контролюючого органу (**для податкових застав**) на відчуження, **передачу в іпотеку, у тому числі наступну іпотеку**, або передачу на іншому речовому праві такого майна - у разі якщо обтяженням є **іпотека або податкова застава** (редакція до змін – «державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за наявності згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна - у разі якщо обтяженням є заборона відчуження нерухомого майна, що виникла на підставі договору, або податкова застава»);

6) державної реєстрації **прав** на підставі свідоцтва про право на спадщину;

7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку", за умови що **інші обтяження на передане в іпотеку нерухоме майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки**;

8) державної реєстрації прав на підставі нотаріально посвідченого договору - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

9) державної реєстрації прав на підставі документа, відмінного від договору, щодо якого власником нерухомого майна встановлено вимогу нотаріального посвідчення, - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

10) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу;

11) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім державної реєстрації права власності на таку ділянку в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

12) державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за наявності згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

13) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, - у разі якщо обтяженням є заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;

14) виправлення технічної помилки відповідно до статті 26 цього Закону.

Частину першу статті 25 Закону № 1952 викладено у новій редакції, відповідно до якої проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі:

- 1) судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили;
- 2) заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна".

Зазначені зміни є редакційними і не змінили норму по суті.

Статтю 25 Закону № 1952 доповнено новою частиною шостою, якою визначено перелік підстав, коли заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій не приймається. Такими підставами є:

- 1) невстановлення особи заявника;
- 2) невстановлення належності об'єкта нерухомого майна заявнику на праві власності;
- 3) якщо не сплив п'ятиденний строк, передбачений частиною п'ятою цієї статті.

Відповідно до частини п'ятої статті 25 цього Закону повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе через п'ять календарних днів з дня завершення строку, передбаченого абзацом другим частини третьої цієї статті, а в разі відкликання попередньої заяви - через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.

Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна, у разі якщо за попередньою заявою подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, можливе через п'ять календарних днів з дня реєстрації судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, відповідно до статті 31¹ цього Закону.

Змінами до статті 26 Закону № 1952 більш детально регламентовано процедуру виправлення технічних помилок. Встановлено, що у разі якщо після отримання заявником документів за результатами розгляду заяви виявлено **технічну помилку, допущену під час внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права, обтяження речових прав, зокрема помилку у відомостях про суб'єкта речового права, обтяження, відомостях про речове право, обтяження, відомостях про нерухоме майно, у тому числі його технічних характеристиках, АБО якщо відбулося виправлення такої помилки в документах, що подавалися для державної реєстрації прав, або відбулася зміна адреси об'єкта нерухомого майна**, такі помилки, відомості виправляються державним реєстратором на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, відомості, а у випадку, передбаченому пунктом 2 частини сьомої статті 37 цього Закону, - посадовою особою Міністерства юстиції України, його територіальних органів або на підставі рішення Міністерства юстиції України, його територіальних органів - державним реєстратором, яким допущено технічну помилку.

Виправлення помилки, відомостей, що впливають на права третіх осіб, здійснюється державним реєстратором **виключно за наявності згоди таких осіб або на підставі судового рішення.**

В абзаці першому частини другої статті 26 Закону № 1952 слово "граматичної" замінено словами "граматичної описки, друкарської". Відтак, зазначеною нормою встановлено, що у разі допущення технічної помилки (граматичної описки, друкарської, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися.

Абзаци другий – четвертий частини третьої статті 26 Закону № 1952 викладено у новій редакції, якою деталізовано процедуру проведення реєстраційних дій у разі скасування

рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, або рішення Мінюсту, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Відповідно до змін у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження припиняються. У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію зміни, припинення речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації, шляхом державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Державна реєстрація прав у випадках, передбачених цією частиною, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, крім випадку скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію на підставі рішення Міністерства юстиції України, що виконується посадовою особою Міністерства юстиції України відповідно до статті 37 цього Закону.

В абзаці першому частини другої статті 29 Закону № 1952 слова «на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих та оформлених» замінено словами «похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено». Внаслідок зазначених змін державна реєстрація як **речових прав похідних від**

права власності, так і обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав. До змін зазначена норма поширювалася виключно на випадки державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року та не застосовувалася щодо випадків державної реєстрації обтяжень на земельні ділянки, а також щодо випадків державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, набутих після 1 січня 2013 року.

Змінами до частини другої статті 31² Закону № 1952 спрощено процедуру проведення реєстраційних дій внаслідок оформлення спадкових прав, видачі свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя, у разі смерті одного з подружжя, а саме встановлено, що у разі якщо здійснюється одночасна видача декількох свідоцтв про право на спадщину (**незалежно від кількості спадкових справ, в межах яких видаються такі свідоцтва**), **свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя, у разі смерті одного з подружжя**, що має наслідком проведення декількох реєстраційних дій щодо різних суб'єктів речового права або реєстраційних дій щодо декількох об'єктів, **державна реєстрація прав проводиться після видачі таких свідоцтв.**

Статтю 37 Закону № 1952 викладено у новій редакції. Внаслідок змін суттєвих змін зазнав порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав, визначений цією статтею, зокрема строки для подання скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, порядок їх обчислення, вимоги до змісту та оформлення скарги, підстави для відмови в задоволенні скарги, для залишення скарги без розгляду по суті, порядок та строки оприлюднення рішення за результатом розгляду скарги тощо.

Більше детально з текстом закону можна ознайомитись за посиланням:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2255-IX#Text>

Додаток 1. ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ ЗМІН до законодавства, внесених Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12 травня 2022 року № 2255-IX, які набрали чинності 26 липня 2022 року.

Додаток 2. Лист Секретаря Національної інвестиційної ради, народного депутата України Галини Янченко щодо Закону № 2255-IX.

26 липня 2022 року

*Комісія Нотаріальної палати України
з аналітично-методичного забезпечення
нотаріальної діяльності*

Відділ методичного забезпечення та інформаційно-аналітичної роботи Нотаріальної палати України