



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

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

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua, themis@minjust.gov.ua,

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

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Начальникам
міжрегіональних управлінь
Міністерства юстиції
України**

*Щодо формування єдиної практики
при посвідченні договорів управління майном*

У зв'язку із надходженням листів Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (далі – Національне агентство), та з метою формування єдиної практики застосування положень законодавства при вчиненні нотаріальних дій з посвідчення договорів управління майном Міністерством юстиції України повідомляється.

Згідно з пунктом 4 частини першої статті 1 Закону України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» (далі – Закон № 772-VIII) *управління активами* – діяльність із володіння, користування та/або розпорядження активами, тобто забезпечення збереження активів, на які накладено арешт у кримінальному провадженні, та їх економічної вартості або реалізація таких активів чи передача їх в управління відповідно до цього Закону, а також реалізація активів, конфіскованих у кримінальному провадженні.

Відповідно до статті 19 Закону № 772-VIII *Національне агентство здійснює управління активами*, на які накладено арешт у кримінальному провадженні, у тому числі як захід забезпечення позову – лише щодо позову, пред'явленого в інтересах держави, із встановленням заборони розпоряджатися та/або користуватися такими активами, сума або вартість яких дорівнює або перевищує 200 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня відповідного року.

Зазначені *активи приймаються в управління* на підставі ухвали слідчого судді, суду чи згоди власника активів, копії яких надсилаються Національним

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 21114/8.3/32-23 від 21.02.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B0400000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10



агентством не пізніше наступного робочого дня після їх винесення (надання) з відповідним зверненням прокурора.

У разі прийняття в управління активів, які чи права на які та їх обтяження підлягають державній реєстрації, Національне агентство надсилає того самого дня інформацію про накладення арешту на активи органам, що ведуть державні реєстри таких активів, прав на них або їх обтяжень. У разі прийняття в управління цінних паперів інформація також надсилається відповідним учасникам депозитарної системи України.

Статтею 21 Закону № 772-VIII встановлено, що *управління* рухомим та нерухомим майном, цінними паперами, майновими та іншими правами здійснюється Національним агентством шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління.

Управління активами здійснюється на підставі договору, укладеного відповідно до глави 70 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Відповідно до частини першої статті 1029 Кодексу за договором управління майном *одна сторона (установник управління)* передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Своєю чергою згідно з частиною шостою статті 1032 Кодексу у випадках, встановлених законом, *установником управління* може бути Національне агентство.

Договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню (стаття 1031 Кодексу).

Нотаріуси, здійснюючи свої професійні обов'язки відповідно до Закону України «Про нотаріат» та присяги, зобов'язані керуватися 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.

Так, при посвідченні договорів управління майном нотаріуси мають враховувати особливості укладення таких договорів, встановлені Кодексом та Законом № 772-VIII.

Поряд з наведеним варто звернути увагу на момент виникнення в управителя права управління нерухомим майном.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV), який є спеціальним законом.

Відповідно до частини другої статті 3 Закону № 1952-IV речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що *підлягають державній реєстрації* відповідно до цього Закону, *виникають з моменту такої реєстрації*.

Згідно з пунктом 2 частини першої статті 4 Закону № 1952-IV *державній реєстрації прав підлягають такі речові права* на нерухоме майно, похідні від права власності:

право користування (сервітут);

право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

право забудови земельної ділянки (суперфіцій);

право господарського відання;

право оперативного управління;

право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (крім права оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, а також права оренди, яке виникло при передачі земельних ділянок в оренду постійним користувачем, емфітевтом у випадках, визначених підпунктом 8 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України);

право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;;

інші речові права відповідно до закону.

Таким чином, до переліку речових прав, похідних від права власності, що підлягають державній реєстрації, належать лише ті речові права, *обов'язковість державної реєстрації яких визначено законом*.

Слід зазначити, що законодавством, у тому числі Законом № 772-VIII *не передбачено державної реєстрації права управління активами*, зокрема щодо нерухомого майна, та, як наслідок, вказаним Законом не передбачено виникнення права управління активами саме з моменту його державної реєстрації.

З огляду на викладене, право управління нерухомим майном (активами) за договорами управління, укладеними між Національним агентством та управителями, не належить до речових прав, які підлягають державній реєстрації, тому таке право не підлягає реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому момент виникнення в управителя права управління нерухомим майном (активами) визначається відповідним договором, укладеним між Національним агентством та управителем, та не пов'язується з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно.

Водночас законодавець визначив правовідносини, які передбачають проведення державної реєстрації речового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договорів управління.

Так, частиною другою статті 1029 Кодексу встановлено, що договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно.

При цьому довірча власність на отримане в управління нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Прошу довести вказану інформацію до відома державних та приватних нотаріусів для врахування в роботі та з метою неухильного дотримання ними вимог законодавства при вчиненні нотаріальних дій з посвідчення договорів управління майном.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ