



**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](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

**Міжрегіональні управління  
Міністерства юстиції**

**Щодо неухильного дотримання законодавства,  
яке регулює питання посвідчення нотаріусами  
договорів купівлі-продажу нерухомого майна за  
участю осіб, які звільняються від сплати збору  
на обов'язкове державне пенсійне страхування**

У зв'язку із повторним зверненням до Міністерства юстиції України Представника Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини (далі – представник Уповноваженого) щодо недотримання нотаріусами законодавства з питань посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна за участю осіб, які звільняються від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, Мін'юстом повідомляється.

Обґрунтовуючи вказану позицію, представник Уповноваженого зазначає, що за інформацією, наданою Пенсійним фондом України (далі – ПФУ), у період з 23 вересня 2020 року по 20 серпня 2023 року до територіальних органів ПФУ надійшло 11686 заяв на повернення сум збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, за якими у 9776 випадках відмовлено у внесенні подання на повернення коштів. У зв'язку з відмовами територіальних органів ПФУ у внесенні подання на повернення сум збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, громадяни змушені були звертатися з відповідними позовами до суду.

У 8727 випадках такі позовні заяви були задоволені, а органи ПФУ формували та вносили подання на повернення коштів на виконання рішень судів.

Значна кількість звернень до ПФУ із заявами про повернення сум збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 124826/12848-1-23/8.3.1 від 22.09.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000

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



нерухомого майна свідчить про недотримання нотаріусами пункту 9 статті 1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» (далі – Закон № 400) та пункту 15<sup>3</sup> Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.1998 № 1740 (далі – Порядок).

Зважаючи на окреслену проблематику та задля формування єдиної практики застосування і неухильного дотримання нотаріусами вимог Закону № 400 і Порядку зазначаємо таке.

*Нотаріус, здійснюючи свої професійні обов'язки відповідно до Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон № 3425) та присяги, зобов'язаний 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.*

*Відповідно до частини першої статті 42 Закону № 3425 нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подачі всіх необхідних документів.*

*Так, враховуючи положення Закону № 400, нотаріус здійснює посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна за наявності документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.*

*Платниками збору на обов'язкове державне пенсійне страхування є підприємства, установи та організації незалежно від форм власності та фізичні особи, які придбавають нерухоме майно, за винятком державних підприємств, установ і організацій, що придбавають нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів, установ та організацій іноземних держав, що користуються імунітетами і привілеями згідно із законами та міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також громадян, які придбавають житло і перебувають у черзі на одержання житла або придбавають житло вперше (пункт 9 статті 1 Закону № 400).*

*Водночас Порядок регламентує питання щодо звільнення від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування.*

*Відповідно до пункту 15<sup>2</sup> Порядку збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі нерухомого майна не сплачується, зокрема, якщо:*

*б) право власності на житло, отримане фізичною особою в результаті його приватизації, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;*

*в) особа придбаває житло вперше, що підтверджується заявою фізичної особи про те, що вона не має та не набувала права власності на житло (в тому*

числі не приватизувала, не успадковувала, не отримувала у дар, не купувала, зокрема як частку в спільному майні подружжя), та відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (з урахуванням відомостей з невід'ємної архівної складової частини цього Реєстру про набуття, зміну і припинення речових прав на нерухоме майно, про внесені зміни до відповідних записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно) про відсутність зареєстрованих за такою особою прав власності на житло, а також даними про невикористання житлових чеків для приватизації або використання їх для приватизації частки майна державних підприємств і земельного фонду. Документом, що підтверджує невикористання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду, є довідки з місць проживання (після 1992 року);

г) особа перебуває у черзі на одержання житла, що підтверджується документом, виданим органом, до компетенції якого належить ведення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Своєю чергою *нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється без документального підтвердження* сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна *за наявності зазначених у підпунктах «в» і «г» пункту 15<sup>2</sup> Порядку інформації та документів, що підтверджують звільнення від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування* (абзац четвертий пункту 15<sup>3</sup> Порядку).

Таким чином, під час посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна нотаріусом витребується або *документальне підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, або інформація та документи, що підтверджують звільнення від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування.*

Варто зауважити, що нотаріус як фахівець у галузі права при вчиненні нотаріальної дії щодо купівлі-продажу нерухомого майна самостійно надає правову оцінку наданим для вчинення нотаріальної дії документам з урахуванням норм чинного законодавства, у тому числі і *щодо сплати або звільнення від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, та приймає рішення щодо вчинення нотаріальної дії або відмови у її вчиненні.*

Додатково зазначаємо, що нотаріус з метою сприяння фізичним особам у здійсненні їх прав та захисті законних інтересів зобов'язаний роз'яснювати права і обов'язки, попереджати про наслідки вчинюваних нотаріальних дій для того, щоб юридична необізнаність не могла бути використана їм на шкоду (стаття 5 Закону № 3425).

Нотаріус повинен в повному обсязі надати на запит особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, пояснення, необхідні для розуміння та оцінки наданих ним професійних послуг, та інформацію про розмір всіх платежів, пов'язаних із вчиненою нотаріальною дією (пункти 2, 3 розділу VII Правил професійної етики нотаріусів України, затверджених наказом Міністерства

юстиції України від 07.06.2021 № 2039/5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 07.06.2021 за № 759/36381).

Прошу довести вказану інформацію до відома державних і приватних нотаріусів.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**