



**НОТАРІАЛЬНА  
ПАЛАТА УКРАЇНИ**  
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

**Нотаріальна палата України (НПУ)**

Юридична адреса:

вул. Горького, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

Вих № 8/3  
Вір 26.02.24р.

**Міністерство юстиції  
України**

**Міністерство  
агрополітики та  
продовольства України**

**Державна служба України  
з питань геодезії,  
картографії та кадастру**

2 січня 2024 року відбулася робоча онлайн-зустріч представників Нотаріальної палати України та Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, присвячена запровадженню 1 січня 2024 року чергового етапу земельної реформи, який передбачає, зокрема, збільшення граничної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності фізичної особи, а також право набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення юридичними особами приватного права.

Під час зустрічі учасники дійшли згоди щодо доцільності внесення змін до 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).

Доцільність змін пов'язана із необхідністю приведення окремих положень Порядку у відповідність до положень статті 130 Земельного кодексу України та з урахуванням змін, внесених до цієї статті Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» № 3065-ІХ від 02.05.2023, а також удосконалення порядку проведення такої перевірки.

Нотаріальна палата України розробила проект відповідних змін до Порядку (див. Додаток до листа) та просить підтримати їх прийняття.

Додаток: Порівняльна таблиця змін до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України.

**Президент НПУ**

**Володимир МАРЧЕНКО**

+380 (44) 230-72-75

office@npu.ua

npu.ua

**Порівняльна таблиця змін до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затв. Постановою КМУ від 16 червня 2021 р. № 637**

До змін	З урахуванням змін
<p>3. Перевірка відповідності набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним <u>статтею 130</u> Земельного кодексу України, зокрема стосовно обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа (далі - перевірка набувача), проводиться нотаріусом.</p> <p>Перевірка набувача проводиться до посвідчення нотаріусом правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення.</p> <p>Перевірка відповідності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним <u>статтею 130</u> Земельного кодексу України (далі - перевірка власника), проводиться органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.</p> <p>Для цілей цього Порядку загальною площею земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважається сумарна площа земельних ділянок, які належать до земель сільськогосподарського призначення відповідно до <u>статті 22</u> 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.</p>	<p>3. Перевірка відповідності набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним <u>статтею 130</u> Земельного кодексу України, зокрема стосовно обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа (далі - перевірка набувача), проводиться нотаріусом.</p> <p>Перевірка набувача проводиться до посвідчення нотаріусом правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення.</p> <p>Перевірка відповідності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним <u>статтею 130</u> Земельного кодексу України (далі - перевірка власника), проводиться органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.</p> <p>Для цілей цього Порядку загальною площею земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважається:</p> <p><b>для фізичних осіб</b> - сумарна площа земельних ділянок, які належать до земель сільськогосподарського призначення відповідно до <u>статті 22</u> Земельного кодексу України та які перебувають у власності <b>такої</b> 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;</p> <p><b>для юридичних осіб</b> - сумарна площа земельних ділянок, які належать до земель сільськогосподарського призначення відповідно до <u>статті 22</u> Земельного кодексу України та які перебувають у власності юридичної особи.</p>
<p>4. Перевірка набувача або власника включає: встановлення особи набувача;</p>	<p>4. Перевірка набувача або власника включає: встановлення особи набувача;</p>

встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи;

перевірку факту перебування набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України “Про санкції”;

перевірку належності набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

перевірку факту перебування юридичної особи - набувача, утвореної згідно із законодавством України, під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу;

перевірку факту включення набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України;

перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами;

перевірку факту виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за рахунок земельної частки (паю) та її розташування стосовно державного кордону України;

визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є.

встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи;

перевірку факту перебування набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи під дією спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України “Про санкції”;

перевірку належності набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

перевірку факту перебування юридичної особи - набувача, утвореної згідно із законодавством України, під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному веб-сайті Держфінмоніторингу;

перевірку факту включення набувача, учасників (акціонерів, членів), кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції, сформованого Держфінмоніторингом у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України;

перевірку джерел походження коштів набувача або інших активів у разі набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами;

перевірку факту виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за рахунок земельної частки (паю) та її розташування стосовно державного кордону України;

визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України та юридичної особи, учасником (акціонером, членом) або кінцевим бенефіціарним власником якої він є;

	<p><b>визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи.</b></p>
<p>8. З метою визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення <b>нотаріус, орган</b>, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, здійснюють пошук взаємозв'язків між юридичними особами та їх засновниками (учасниками), <b>кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами), у тому числі кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) засновника, керівниками юридичних осіб</b> в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.</p>	<p>8. З метою визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, <b>що належать на праві власності фізичній особі</b>, нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, здійснюють пошук взаємозв'язків між юридичними особами та їх засновниками (учасниками) в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.</p>
<p>9. Нотаріус перевіряє факт застосування до набувача та до пов'язаних з ним осіб санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, рішення про застосування яких відповідно до <u>Закону України “Про санкції”</u> прийнято Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України.</p> <p>У разі звернення представника фізичної або юридичної особи до нотаріуса щодо набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення перевірка факту застосування санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться щодо фізичної або юридичної особи, в інтересах якої діє такий представник.</p> <p>Перевірка факту застосування санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться за відомостями, що містяться у <b>рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію указами Президента України.</b></p>	<p>9. Нотаріус перевіряє факт застосування до набувача, <b>учасників (акціонерів, членів), кінцевих бенефіціарних власників набувача</b> та до пов'язаних з ним осіб санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, рішення про застосування яких відповідно до <u>Закону України “Про санкції”</u> прийнято Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України.</p> <p>У разі звернення представника фізичної або юридичної особи до нотаріуса щодо набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення перевірка факту застосування санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться щодо фізичної або юридичної особи, в інтересах якої діє такий представник.</p> <p>Перевірка факту застосування санкцій у вигляді заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться за відомостями, що містяться у <b>Державному реєстрі санкцій.</b></p>
<p>10. З метою перевірки <b>належності в учасників (акціонерів, членів) та кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи - набувача</b> до громадянства держави, визнаної Україною відповідно до законодавства державою-агресором або державою-окупантом, нотаріусу подається оригінал або нотаріально засвідчена копія документа, що підтверджує громадянство відповідних осіб.</p>	<p>10. З метою перевірки <b>громадянства учасників (акціонерів, членів) та кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи - набувача та їх належності</b> до громадянства держави, визнаної Україною відповідно до законодавства державою-агресором або державою-окупантом, нотаріусу подається оригінал або нотаріально засвідчена <b>не раніше ніж за 90 днів до дня нотаріального посвідчення договору про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення</b> копія документа, що <b>посвідчує особу та підтверджує</b> громадянство відповідних осіб.</p>
<p>18. Для визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського</p>	<p>18. Для визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського</p>

<p>призначення нотаріус здійснює відповідний пошук в Державному земельному кадастрі шляхом безпосереднього доступу.</p>	<p>призначення нотаріус здійснює відповідний пошук в Державному земельному кадастрі, <b>Державному реєстрі речових прав на нерухомого майно</b> шляхом безпосереднього доступу.</p>
<p>19. Пошук земельних ділянок в Державному земельному кадастрі здійснюється за такими ідентифікаторами:</p> <p>щодо суб'єкта речового права - фізичної особи - реєстраційний номер облікової картки платника податків/серія або номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера;</p> <p>щодо суб'єкта речового права - юридичної особи - ідентифікаційний код юридичної особи;</p> <p>щодо об'єкта речового права - земельної ділянки - кадастровий номер.</p> <p>У межах переліку земельних ділянок, сформованого у результаті пошуку за зазначеними ідентифікаторами, може здійснюватися додатковий пошук з використанням ідентифікатора "категорія земель сільськогосподарського призначення".</p>	<p>19. Пошук земельних ділянок в Державному земельному кадастрі здійснюється за такими ідентифікаторами:</p> <p>щодо суб'єкта речового права - фізичної особи - реєстраційний номер облікової картки платника податків/серія або номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера;</p> <p>щодо суб'єкта речового права - юридичної особи - ідентифікаційний код юридичної особи;</p> <p>щодо об'єкта речового права - земельної ділянки - кадастровий номер.</p> <p>У межах переліку земельних ділянок, сформованого у результаті пошуку за зазначеними ідентифікаторами, може здійснюватися додатковий пошук з використанням ідентифікатора "категорія земель сільськогосподарського призначення".</p> <p><b>Пошук прав власності на земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснюється в порядку, визначеному <u>Законом України</u> "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".</b></p>
<p>20. Нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, проводять пошук зареєстрованих прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення набувача (власника), <b>особи, з якою набувач (власник) перебуває (перебував) у шлюбі, та/або</b> юридичної особи приватного права, учасником (членом, акціонером) або кінцевим бенефіціарним власником якої є набувач (власник), у <b>Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному <u>Законом України</u> "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".</b></p>	<p>20. Нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, проводять пошук зареєстрованих прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення набувача (власника), <b>юридичної особи приватного права, учасником (членом, акціонером) якої є набувач (власник).</b></p>
<p>21. З метою перевірки факту належності фізичній особі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя нотаріус витребує від набувача відомості та документи про його перебування у шлюбі, зокрема зареєстрованому за кордоном, та про набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя, а також використовує відомості Державного реєстру актів цивільного стану громадян шляхом безпосереднього доступу до нього для перевірки отриманої інформації щодо реєстрації та/або припинення шлюбу на території України.</p>	<p>21. У разі набуття земельної ділянки сільськогосподарського призначення одним із подружжя у спільну сумісну власність подружжя з метою перевірки громадянства другого з подружжя нотаріусу подається оригінал або нотаріально засвідчена не раніше ніж за 90 днів до дня нотаріального посвідчення договору про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення копія документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство другого з подружжя.</p>

<p>27. Нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, визначають загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності <b>фізичної особи</b>, а також юридичної особи, учасником (членом, акціонером) яких <b>вона</b> є, шляхом співставлення відомостей, отриманих з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.</p>	<p>27. Нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, визначають загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності <b>набувача (власника) фізичної особи</b>, а також юридичної особи, учасником (членом, акціонером) яких <b>він</b> є, шляхом співставлення відомостей, отриманих з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.</p>
<p>33. Відповідальність за достовірність внесеної до протоколу інформації несе нотаріус, який проводив таку перевірку.</p>	<p>33. Відповідальність за достовірність внесеної до протоколу інформації несе нотаріус, який проводив таку перевірку.</p> <p><b>Нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо набувач (представник набувача):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>подав неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із перевіркою набувача відповідно до цього Порядку;</b></li> <li><b>подав недійсні та/або підроблені документи;</b></li> <li><b>не заявив про будь-які обставини, у зв'язку з наявністю яких набувач не відповідає вимогам, визначеним <u>статтею 130</u> Земельного кодексу України.</b></li> </ul>

26 лютого 2024 року

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