



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ № 8/2024

ЩОДО ЗМІН, ПОВ'ЯЗАНИХ З ПЕРЕВІРКОЮ ВІДПОВІДНОСТІ НАБУВАЧА
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ВИМОГАМ,
ВИЗНАЧЕНИМ СТАТТЕЮ 130 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ,
ЗАТВЕРДЖЕНИХ ПОСТАНОВОЮ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 01 БЕРЕЗНЯ 2024 № 239

12 березня 2024 року набирає чинності Постанова Кабінету Міністрів України від 01 березня 2024 року № 239 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 та від 16 червня 2021 р. № 637» (далі – постанова 239), якою внесено зміни до:

- Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – порядок 1127);

- 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 637).

Змінами до порядку 637 передбачено, що перевірка набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення відтепер проводитиметься нотаріусом не лише до посвідчення правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а також і до засвідчення справжності підпису на акті приймання-передачі або іншому документі, що підтверджує факт передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у власність:

- юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо);

- фізичної або юридичної особи у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи.

Звертаємо увагу, що у разі засвідчення справжності підпису на акті приймання-передачі або іншому документі, що підтверджує факт передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення садівництва площею не більше 0,25 гектара та для ведення особистого селянського господарства, розташованих у межах населених пунктів, площею не більше 2 гектарів **нотаріус також здійснює перевірку набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення та складає протокол проведення перевірки набувача** (далі - протокол) за формою згідно з додатком до Порядку 637. Винятки, передбачені частиною четвертою статті 130 Земельного кодексу України, коли

перевірка набувача не здійснюється при набутті у власність деяких земельних ділянок сільськогосподарського призначення та набувач подає нотаріусу, заяву про дотримання вимог цієї статті, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально, **у зазначених випадках не застосовуються** з огляду на таке.

Відповідно до абзаців третього – шостого частини четвертої статті 130 Земельного кодексу України перевірка не здійснюється при набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею:

для ведення садівництва - не більше 0,25 гектара (прим.: незалежно від місця її розташування);

для ведення особистого селянського господарства, розташованих у межах населених пунктів, - не більше 2 гектарів.

При набутті у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення без здійснення перевірки, передбаченої частиною четвертою статті 130 Земельного кодексу України, набувач **до вчинення правочину** про перехід права власності подає **нотаріусу, який посвідчує відповідний правочин**, або нотаріусу, який його заміщує, заяву про дотримання вимог цієї статті, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Копії такої заяви, засвідчені нотаріусом, який посвідчує відповідний правочин, **надаються сторонам правочину про перехід права власності на земельну ділянку.**

Крім того, змінами до порядку 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення у зв'язку з передачею такої земельної ділянки до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи або в результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи (виділу з неї нової юридичної особи) подається саме **протокол проведення перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення.**

Отже, перевірка набувача не проводиться лише щодо деяких земельних ділянок сільськогосподарського призначення, визначених частиною четвертою статті 130 Земельного кодексу України, та **лише у випадках посвідчення нотаріусом правочину** про перехід права власності на такі земельні ділянки.

Принагідно зауважимо, що змінами, внесеними постановою 239, **не передбачено** проведення нотаріусом перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення перед засвідченням справжності підпису на акті приймання-передачі або іншому документі, що підтверджує факт передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у власність фізичним та юридичним особам, **що вийшли або виключені із складу засновників (учасників) юридичної особи.**

Постановою 239 також затверджено нову форму Протоколу проведення перевірки набувача земельної ділянки шляхом сільськогосподарського призначення, що є додатком до порядку 637.

Відповідно до пунктів 31, 32 порядку 637 протокол підписується нотаріусом та скріплюється його печаткою. Протокол виготовляється не менше ніж у двох примірниках, **один з яких залишається у справах нотаріуса, а другий передається набувачу.**

Відповідно до підпункту 2.15 пункту 2 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, при посвідченні правочину щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріус перевіряє дотримання встановлених вимог до набувачів права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Посвідчення такого правочину здійснюється за наявності протоколу проведення перевірки набувача, складеного відповідно до порядку 637, який долучається до примірника правочину, що залишається у справах нотаріуса.

Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та Правилами ведення нотаріального діловодства, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, не передбачено залишення та зберігання у справах нотаріуса примірників актів приймання-передачі, інших документів, що підтверджують факт передачі майна до або зі статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи або у випадку припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи, на яких нотаріусом засвідчується справжність підписів. Типовою номенклатурою справ державної нотаріальної контори та приватного нотаріуса, що є додатком 32 до Правил ведення нотаріального діловодства, не передбачено відповідної справи для зберігання примірників протоколу проведення перевірки набувача, складеного на виконання вимог порядку 637, що залишається у справах нотаріуса.

Задля формування однакової практики та з огляду на те, що під час здійснення перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення нотаріуси обов'язково використовують відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та Державного реєстру актів цивільного стану громадян, вважаємо за доцільне зберігати примірники протоколів проведення перевірки набувача, що складені не у зв'язку з посвідченням нотаріусом правочину про перехід права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, у справі 01-09 «Документи (запити, вимоги, заяви, витяги, інформаційні довідки тощо) щодо внесення відомостей до Єдиних та Державних реєстрів інформаційної системи Міністерства юстиції України та надання інформації за даними Єдиних та Державних реєстрів».

Змінами до пунктів 48, 49 порядку 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності на **земельну ділянку сільськогосподарського призначення** крім інших документів, передбачених цими пунктами, подається також **протокол проведення перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення** у разі, якщо державна реєстрація здійснюється у зв'язку з:

- передачею такої земельної ділянки у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо);
- передачею земельної ділянки у власність фізичним та юридичним особам у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи.

При цьому відповідно до підпункту 2 пункту 49 порядку 1127 у випадку ліквідації юридичної особи для державної реєстрації права власності подається ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, а також письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна. **Справжність підписів на письмовій заяві фізичних чи юридичних осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».**

Уточнено, що положення пункту 50 порядку 1127 застосовуються у разі державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що **вийшли або виключені** із складу засновників (учасників) юридичної особи, проте не застосовуються щодо **земельних ділянок сільськогосподарського призначення**. Отже, питання державної реєстрації права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у зв'язку з їх передачею у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли або виключені із складу засновників (учасників) юридичної особи, залишилось неврегульованим та буде ініційовано Нотаріальною палатою України до врегулювання.

Нотаріальною палатою України розроблено проєкт змін до порядку 637 у зв'язку з 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 з метою удосконалення порядку проведення такої перевірки. Порівняльну таблицю змін надіслано Мін'юсту, Мінагрополітики й Держгеокадастру.

11 березня 2024 року

**Комісія НПУ з
аналітично-методичного забезпечення
нотаріальної діяльності**