



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ №10/2024

Щодо внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості.

15 квітня 2024 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» № 3588-IX від 22 лютого 2024 року (надалі Закон 3588-IX), опубліковано Голос України 15.03.2024 № 12, яким внесено низку змін до:

Закону України «Про нотаріат»;

Закону України «Про іпотеку»;

Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон 1952-IV);

Закону України «Про Вищу раду правосуддя»;

Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Закон 2923-IX).

1. Щодо змін до Закону України «Про нотаріат» в частині звільнення нотаріуса від обов'язку дотримання нотаріальної таємниці.

Частину п'ятнадцяту статті 8 Закону України «Про нотаріат» викладено у новій редакції, згідно якої внесення нотаріусом у випадках, передбачених законодавством, інформації до

- Єдиного реєстру довіреностей,
- Спадкового реєстру та інших єдиних та державних реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції України,

- Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України,

- Єдиного реєстру осіб, зниклих безвісти за особливих обставин, не є порушенням нотаріальної таємниці.

2. Щодо змін до законів України в частині накладення та зняття заборони відчуження нерухомого майна.

2.1. Внесено зміни до пункту 9 частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат», визначивши, що **нотаріуси накладають та знімають заборону відчуження:**

- **нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно),**
 - **об'єктів незавершеного будівництва,**
 - **майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації,**
 - **частки у праві власності на таке майно,**
- а також у випадках, встановлених законодавством, - **рухомого майна.**

2.2. Викладено Главу 10 Закону України «Про нотаріат» у новій редакції.

Статтю 73 Закону України «Про нотаріат» «**Накладення заборони**» передбачено, що нотаріус накладає заборону відчуження **нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності** на таке майно:

- при посвідченні договору довічного утримання (догляду), спадкового договору;
- за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;
- при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою;
- у разі смерті одного з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя;
- при посвідченні договору про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката відповідно до частини сімнадцятої статті 8 Закону 2923-ІХ;
- в інших випадках, встановлених законодавством.

Щодо **рухомого майна** змінами передбачено, що нотаріус накладає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством.

Комісія звертає увагу на те, що з моменту набрання чинності Законом 3588-ІХ відсутні підстави для накладення заборони відчуження на підставі іпотечних договорів. **Іпотека** є самостійним обтяженням, що підлягає державній реєстрації, та державна реєстрація обтяження іпотеки проводиться у зв'язку з укладенням іпотечного договору.

Окрім того зі статті 55 Закону України «Про нотаріат» **виключено процесуальні норми** про те, що

якщо іпотечним договором передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, нотаріус накладає таку заборону за повідомленням іпотекодержателя;

якщо договором про встановлення довірчої власності передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, що є об'єктом довірчої власності, нотаріус накладає таку заборону за повідомленням довірчого власника.

Комісія зауважує, що **матеріальних норм, які б передбачали накладення заборони** у зазначених випадках, чинне законодавство не містить. Відповідно не можуть існувати норми процесуального права, які не ґрунтуються на нормах матеріального права. Вказані зміни врегулювали проблемні питання, пов'язані з наступними іпотеками, відчуженням іпотечного майна та зверненням стягнення на нього.

Статтею 74 Закону України «Про нотаріат» «**Зняття заборони**» передбачено, що нотаріус знімає заборону відчуження **нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності** на таке майно у зв'язку із:

- повідомленням кредитора (позикодавця) про **погашення** позики (кредиту);
- припиненням, розірванням іпотечного договору, договору застави, ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору, іншого договору, на підставі якого було накладено заборону відчуження;
- смертю відчужувача за договором довічного утримання (догляду), спадковим договором або смертю другого з подружжя, що уклали спадковий договір;
- смертю другого з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя;
- відчуженням майна, переданого під виплату ренти;
- спливом строку, на який накладено заборону відчуження;
- рішенням суду;
- судовим рішенням про скасування рішення суду про оголошення фізичної особи померлою, про скасування рішення суду про позбавлення батьків дитини батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав;
- зверненням органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини;
- в інших випадках, встановлених **законодавством**.

Щодо **рухомого майна** змінами передбачено, що нотаріус знімає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством.

3. Щодо особливостей іпотеки на об'єкт житлової нерухомості (у тому числі той, що буде споруджений у майбутньому), земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, які придбаваються або інвестування/фінансування будівництва яких здійснюється з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредиту, на які накладено заборону відчуження.

3.1. Законом 3588-ІХ внесено зміни до статті 5 Закону України «Про іпотеку» та встановлено виняток щодо однієї з умов, за яких об'єкт нерухомого майна може бути предметом іпотеки.

Так, за загальним правилом, нерухоме майно може бути предметом іпотеки, якщо воно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення.

Винятковий випадок для цієї умови передбачено новою частиною дев'ятою цієї статті, яка передбачає, що предметом іпотеки можуть бути

об'єкти житлової нерухомості (у тому числі такі, що буде споруджено у майбутньому), земельні ділянки, на яких розташовані такі об'єкти, які придбаваються або інвестування/фінансування будівництва яких здійснюється з **використанням житлового сертифіката** на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредиту у випадку,

передбаченому частиною сімнадцятою статті 8 Закону 2923-ІХ, на які накладено заборону відчуження.

Передання такого об'єкта в наступну іпотеку та його відчуження, крім звернення стягнення на нього відповідно до цього Закону, забороняється.

Законом 3588-ІХ внесено відповідні зміни до статті 9 Закону України «Про іпотеку», якими внесено виключення до правил, що іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя

- передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку, **крім встановлених законом випадків, коли наступну іпотеку заборонено;**

- відчужувати предмет іпотеки, **крім встановлених законом випадків, коли відчуження предмета іпотеки заборонено.**

Законом 3588-ІХ внесено відповідні зміни до статті 9 Закону України «Про іпотеку», якими норму доповнено виключенням, що предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів, якщо інше не встановлено попереднім іпотечним договором **або цим Законом.**

Комісія звертає увагу на те, що Законом 2923-ІХ передбачено **виключно поняття «кредиту», що є відмінним від «позики» та інших видів залучення грошових коштів.**

Відповідно до частини 17 статті 8 Закону 2923-ІХ **отримувач компенсації не має права відчужувати** об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, частку у праві власності на таке майно, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, **протягом п'яти років.**

Нотаріус, який посвідчує договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката, **накладає заборону відчуження строком на п'ять років.**

Наявність такої заборони не перешкоджає подальшому обтяженню речових прав на такий об'єкт.

У разі **оплати різниці** між фактичною вартістю об'єкта, визначеного абзацом першим частини восьмої цієї статті, та вартістю, зазначеною у житловому сертифікаті, за рахунок кредиту **наявність заборони відчуження** об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, передбаченої абзацом другим цієї частини, **не перешкоджає передачі такого об'єкта в іпотеку для забезпечення зобов'язань за договором про надання кредиту** на таке придбання з подальшим обтяженням речових прав на такий об'єкт (у тому числі обтяженням іпотекою). **Отримувач компенсації не має права** передавати такий об'єкт, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, у **наступну іпотеку.**

У разі звернення стягнення на об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката, до спливу п'ятирічного строку нотаріус достроково знімає заборону відчуження, визначену Законом 2923-ІХ, та проводить державну реєстрацію припинення відповідного обтяження.

4. Щодо змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4.1. До частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» внесено зміни в частині зміни термінології. Зокрема,

визначено, що заявником за заявами у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є:

власник, інший правонабувач, **сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право** (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

спадкоємець або уповноважена ним особа - у разі подання документів для державної реєстрації прав, **що належали спадкодавцеві**. (При цьому Комісія звертає увагу на те, що відповідно до пункту 66 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, за заявою спадкоємця здійснюється виключно державна реєстрація прав на підставі документів, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на майно. Проведення державної реєстрації зміни чи припинення прав, що належали спадкодавцеві, пунктами 66 та 75 згаданого Порядку не передбачено).

В новій редакції викладено значення термінів **«інший правонабувач»** та **«обтяження»**. З урахуванням цих змін:

інший правонабувач - орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель;

обтяження - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, **інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження)**, або такі, що виникли з правочину.

4.2. Частину другу статті 3 Закону 1952-IV викладено в новій редакції та визначено, що речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, не лише виникають, а також і **змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації**.

Таким чином, у зв'язку зі змінами з урахуванням статті 349 Цивільного кодексу України та частини другої статті 3 Закону 1952-IV право власності на нерухоме майно в разі його знищення припиняється - з моменту державної реєстрації припинення права власності.

Вказані зміни щодо визначення моменту припинення права власності на знищене нерухоме майно врегульовують проблемне питання видачі свідоцтв про право на спадщину на нерухоме майно, яке було знищене. У разі, якщо на момент відкриття спадщини державну реєстрацію права власності на знищене нерухоме майно не проведено, нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину на таке майно спадкоємцю, проводить державну реєстрацію права власності за спадкоємцем, спадкоємець зможе від свого імені подати заяву про державну реєстрацію припинення права власності на нерухоме майно з підстави його знищення.

4.3. Істотні зміни внесено до частини четвертої статті 24 Закону 1952-IV, якою визначено перелік випадків, коли відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті (*прим.*: наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості), не застосовується.

Редакційні правки внесено до пунктів 1, 3 частини четвертої статті 24, які викладено в новій редакції, а саме:

«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 або витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння»;

«3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до Закону України «Про виконавче провадження».

Змінами до пунктів 4, 5, а також шляхом доповнення новими пунктами 17, 18 частини четвертої статті 24 визначено, що **НЕ Є підставами для відмови в державній реєстрації прав:**

- наявність заборони відчуження, накладеної на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відповідно до Закону 2923-IX, – у разі державної реєстрації іпотеки;

- наявність іпотеки, заборони відчуження, накладених на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості за відповідним іпотечним договором, – у разі державної реєстрації іпотеки, за умови наявності згоди іпотекодержателя за попереднім іпотечним договором на передачу майна в наступну іпотеку, крім випадків, встановлених Законом України «Про іпотеку»;

- наявність іпотеки, заборони відчуження, накладених у зв'язку з укладенням іпотечного договору, або податкова застава – у разі державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, за умови наявності згоди іпотекодержателя (крім випадків, встановлених Законом України «Про іпотеку») або контролюючого органу (для податкової застави), у тому числі на відчуження або передачу на іншому речовому праві, поділ, об'єднання нерухомого майна або виділ частки з такого майна;

- наявність обтяжень у разі державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості іпотекодержателем – фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України «Про іпотеку», за умови що інші обтяження (крім заборони відчуження, накладеної відповідно до Закону 2923-IX) на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки;

- наявність заборони відчуження – у разі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності;

- наявність обтяжень – у разі державної реєстрації припинення речового права на нерухоме майно, похідного від права власності, у зв'язку із закінчення строку дії договору, на підставі якого набуто таке право, або настання іншої обставини, що відповідно до закону має наслідком припинення такого права.

4.4. Статтю 31² Закону 1952-IV після слів «об'єкт незавершеного будівництва» в усіх відмінках доповнено словами «майбутній об'єкт нерухомості» у відповідному відмінку. Змінами уточнено, що закріплений у статті 3 цього Закону принцип одночасності вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав, поширюється також і на випадки вчинення нотаріальних дій з майбутніми об'єктами нерухомості.

5. Щодо визначення поняття об'єкта житлової нерухомості та використання житлового сертифіката на придбання разом з об'єктом житлової нерухомості земельної ділянки, на якій такий об'єкт розташовано, а також частки у праві власності на таке майно.

Об'єкт житлової нерухомості відповідно до нового пункту 5⁻¹ частини першої статті 1 Закону 2923-IX визначено – як квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного

типу, садовий або дачний будинок (у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому). І вказана термінологія змінена у всіх випадках.

Житловий сертифікат частини першої статті 8 Закону 2923-ІХ використовується отримувачем компенсації для фінансування придбання

-об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва),

-земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт,

-частки у праві власності на таке майно.

Таким чином, врегульоване проблемне питання можливості придбання з об'єктом житлової нерухомості земельної ділянки, на якій такий об'єкт розташовано, а також частки у праві власності на такі об'єкти.

5. Щодо приведення у відповідність до Закону 3588-ІХ підзаконних нормативно правових актів.

Частиною другою розділу II Прикінцеві положення Закону 3588-ІХ Кабінет Міністрів України зобов'язано у місячний строк з дня опублікування цього Закону привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом; забезпечити перегляд та приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

До внесення відповідних змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (далі - Порядок), норми Порядку, які не відповідають положенням Закону 3588-ІХ, **не застосовуються** при вчиненні нотаріальної дії.

16 квітня 2024 року

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