



## НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

### КОМІСІЯ З АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

#### ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ № 7/2025

### ЩОДО ЗМІН ДО ПОРЯДКУ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ НОТАРІУСАМИ УКРАЇНИ, ЗАТВЕРДЖЕНИХ НАКАЗОМ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ ВІД 02.01.2025 № 14/5 (ЧАСТИНА 1)

02 січня 2025 року Міністерством юстиції України прийнято Наказ № 14/5, яким затверджено зміни (далі - Зміни) до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (далі - Порядок).

#### 1. Щодо набрання чинності нормами Змін.

1.1. Більшість положень Змін набрали чинності з 08 січня 2025 року.

1.2. З дня, наступного за днем опублікування Міністерством юстиції України повідомлення в газеті «Голос України» про початок функціонування Єдиної державної електронної системи е-нотаріату, набирають чинності положення такого змісту:

«При вчиненні нотаріальної дії нотаріуси також перевіряють дійсність документів за Єдиним державним демографічним реєстром, якщо документи були оформлені із застосуванням засобів цього реєстру.

У випадку коли нотаріус здійснює встановлення особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, за паспортом громадянина України у формі книжечки, перевірка дійсності такого документа за Єдиним державним демографічним реєстром здійснюється за наявності сформованого щодо відповідної особи унікального номера запису у такому реєстрі.

За результатами вказаної перевірки формується довідка за формою згідно з додатком до Порядку доступу нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 2023 року N 700, яка долучається до справ нотаріуса.»;

«Інформацію про реєстраційний номер облікової картки платника податків, отриманий від фізичної особи, нотаріус перевіряє за відомостями Державного реєстру фізичних осіб - платників податків шляхом електронної інформаційної взаємодії з використанням засобів системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів «Трембіта».

Посилання <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0012-25#n2>.

#### 2. Щодо підстав внесення Змін до Порядку.

Наказ прийнято Міністерством юстиції України для приведення норм Порядку у відповідність до законів України:

від 28 квітня 2021 року N 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»,

від 17 листопада 2021 року N 1892-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку доступу до Єдиного державного демографічного реєстру»,

від 13 липня 2023 року N 3223-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо застосування санкцій»,

від 14 липня 2023 року N 3265-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що належать дітям та підопічним особам»,

від 22 лютого 2024 року N 3588-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборною відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості».

### **3. Зміни до Порядку.**

#### **3.1. Щодо місця вчинення нотаріальної дії.**

Пункт 1 глави 1 «Місце вчинення нотаріальної дії» розділу I Порядку приведено у відповідність до статті 41 Закону України «Про нотаріат».

Згідно із змінами положенням нотаріальні дії можуть вчинюватися будь-яким нотаріусом на всій території України, за винятком випадків, передбачених статтями 9, 55, 60, 65, 66, 71, 72, 85, 103 Закону України «Про нотаріат» та **інших випадків, передбачених законодавством України.**

Оскільки Законом України «Про нотаріат» не визначено обмежень щодо того, які нотаріальні дії можуть бути вчинені поза приміщеннями державної нотаріальної контори, державного нотаріального архіву, приміщенням, яке є робочим місцем приватного нотаріуса, у пункті 2 глави 1 розділу I Порядку слова «**посвідчуваного правочину, такі**» замінено словами «**вчинюваної нотаріальної дії,**».

Нотаріальні дії можуть бути вчинені поза вказаними приміщеннями, але в межах нотаріального округу в окремих випадках, якщо **особа** не може з'явитися в зазначене приміщення, а також якщо того вимагають особливості **вчинюваної нотаріальної дії.**

Виключено абзац другий пункту 3 глави 1 розділу I Порядку щодо здійснення запису про вчинення нотаріальної дії поза приміщенням державної нотаріальної контори, державного нотаріального архіву, приміщенням, яке є робочим місцем (конторою) приватного нотаріуса до Журналу (книги) обліку викликів нотаріуса відповідно до Правил ведення нотаріального діловодства(зі змінами), згідно з якими ведення зазначеного Журналу не передбачено.

#### **3.2. Щодо встановлення особи та використання Єдиного державного демографічного реєстру.**

З метою приведення норм Порядку у відповідність до статті 43 Закону України «Про нотаріат» та Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку доступу до Єдиного державного демографічного реєстру» від 17 листопада 2021 року N 1892-IX, пункт 2 глави 3 розділу I Порядку викладено в новій редакції:

«Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим **документом**, що посвідчує особу, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують

особу чи її спеціальний статус», національним паспортом іноземця або документом, що його замінює, посвідченням особи з інвалідністю чи учасника Другої світової війни, посвідченням, виданим за місцем роботи фізичної особи. Посвідчення водія, особи моряка, члена екіпажу, особи з інвалідністю чи учасника Другої світової війни, посвідчення, видане за місцем роботи фізичної особи, не можуть бути використані громадянином України для встановлення його особи під час вчинення правочинів. **(набрав чинності)**

При вчиненні нотаріальної дії нотаріуси також перевіряють дійсність документів за Єдиним державним демографічним реєстром, якщо документи були оформлені із застосуванням засобів цього реєстру. **(набрання чинності очікується)**

У випадку коли нотаріус здійснює встановлення особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, за паспортом громадянина України у формі книжечки, перевірка дійсності такого документа за Єдиним державним демографічним реєстром здійснюється **за наявності** сформованого щодо відповідної особи унікального номера запису у такому реєстрі. **(набрання чинності очікується)**

За результатами вказаної перевірки формується довідка за формою згідно з додатком до Порядку доступу нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 2023 року N 700, яка долучається до справ нотаріуса.» **(набрання чинності очікується)**

**З моменту набрання чинності змінами, набрання чинності якими очікується** (прим.: з дня, наступного за днем опублікування Міністерством юстиції України повідомлення в газеті «Голос України» про початок функціонування Єдиної державної електронної системи е-нотаріату) новими для нотаріусів будуть лише положення трьох останніх абзаців пункту 2 глави 3 розділу I Порядку.

Зауважуємо, що незмінним залишилося положення про встановлення особи нотаріусом лише **за документами**. Тому не допускається установа особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, за е-паспортами, що не наділені статусом документа (паперового чи електронного), є лише електронним відображенням інформації та не включені законодавцем до переліку документів, що посвідчують особу, який закріплено статтею 13 Закону України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус», а також відомостями ЄДДР.

Більше про це у Правовому аналізі законодавства України щодо використання е-паспортів для встановлення особи та громадянства України при вчиненні нотаріальних дій Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ від 16 серпня 2021 року: <https://npu.ua/wp-content/uploads/2023/12/pasport.pdf>.

Новим у пункті 5 глави 7 розділу I Порядку є те, що у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій записуються не лише реквізити документів, за якими встановлено особу, а й **унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі** ((УНЗР) за наявності). Звертаємо увагу на те, що відповідно до абзацу другої частини першої статті 10 Закону України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» **унікальний номер запису** у зазначеному реєстрі **автоматично формується** після завершення ідентифікації особи, коли інформація про неї вноситься до Єдиного державного демографічного реєстру вперше, **та є незмінним**.

Вказані зміни прийняті з метою уніфікації підходів та інформації, які будуть відображатися у паперових Реєстрах для реєстрації нотаріальних дій нотаріусів, у яких здійснюється реєстрація нотаріальних дій та які ведуться нотаріусами відповідно до статті 52 Закону, та єдиних та державних реєстрах Міністерства юстиції України, майбутньому електронного реєстру нотаріальних дій, як облікової системи ЄДЕС е-нотаріату.

УНЗР згодом, як реквізит та/або ідентифікатор, буде потрібен для отримання відомостей з ЄДДР після запуску частини системи ЄДЕС е-нотаріату.

Важливо зауважити, що глава 7 розділу I Порядку **не зазнала змін** щодо того, що оригінали, копії (фотокопії) або витяги з яких документів, що необхідні для вчинення нотаріальної дії та/або на підставі яких вчиняється нотаріальна дія, і в яких випадках, залишаються у справах нотаріуса.

Рекомендуємо враховувати зазначене при застосуванні Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, що регулюють порядок діяльності контор, нотаріальних архівів, приватних нотаріусів зі створення, обліку та зберігання документів у процесі здійснення нотаріальної діяльності.

Отже, незважаючи на те, що статтею 46<sup>1</sup> Закону «Використання відомостей єдиних та державних реєстрів» передбачено, що нотаріус під час вчинення нотаріальних дій використовує відомості Єдиного державного демографічного реєстру (зміни внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 6 жовтня 2016 року № 1666-VIII), на цей час надання доступу нотаріусам для безпосереднього отримання відомостей з ЄДДР ще перебуває у процесі реалізації та готується до впровадження через ЄДЕС е-нотаріату. До запровадження такої можливості нотаріуси встановлюють особу фізичних та представників юридичних осіб, які звертаються за вчиненням нотаріальних дій, без змін.

### **3.3. Щодо змін при перевірці факту застосування санкцій при вчиненні нотаріальних дій.**

#### **3.3.1. Загальні питання санкційного законодавства та зміни до Порядку.**

Закон України «Про нотаріат» не містить норм, які б уточнювали питання застосування санкційного законодавства у нотаріальному процесі.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про санкції» **санкції** – це спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи, які можуть застосовуватися з метою захисту національних інтересів, національної безпеки, суверенітету і територіальної цілісності України, протидії терористичній діяльності, а також запобігання порушенню, відновлення порушених прав, свобод та законних інтересів громадян України, суспільства та держави.

#### **Види санкцій, передбачені статтею 4 Закону України «Про санкції».**

1) блокування активів - тимчасове позбавлення права користуватися та розпоряджатися активами, що належать фізичній або юридичній особі, а також активами, щодо яких така особа може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти дії, **тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ними;**

1<sup>-1</sup>) стягнення в дохід держави активів, що належать фізичній або юридичній особі, а також активів, щодо яких така особа може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти дії, **тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ними;**

2) обмеження торговельних операцій;

3) обмеження, часткове чи повне припинення транзиту ресурсів, польотів та перевезень територією України;

4) запобігання виведенню капіталів за межі України;

5) зупинення виконання економічних та фінансових зобов'язань;

6) припинення дії або зупинення ліцензій та інших дозволів, одержання (наявність) яких є умовою для здійснення певного виду діяльності, зокрема, припинення дії чи зупинення дії спеціальних дозволів на користування надрами;

6<sup>-1</sup>) заборона поширення медіа на території України;

- 7) заборона участі у приватизації, оренді державного майна резидентами іноземної держави та особами, які прямо чи опосередковано контролюються резидентами іноземної держави або діють в їх інтересах;
- 8) заборона користування радіочастотним спектром України;
- 9) обмеження або припинення надання електронних комунікаційних послуг і використання електронних комунікаційних мереж;
- 10) заборона здійснення публічних та оборонних закупівель товарів, робіт і послуг у юридичних осіб-резидентів іноземної держави державної форми власності та юридичних осіб, частка статутного капіталу яких знаходиться у власності іноземної держави, а також публічних та оборонних закупівель у інших суб'єктів господарювання, що здійснюють продаж товарів, робіт, послуг походженням з іноземної держави, до якої застосовано санкції згідно з цим Законом;
- 11) заборона або обмеження заходження іноземних невійськових суден та військових кораблів до територіального моря України, її внутрішніх вод, портів та повітряних суден до повітряного простору України або здійснення посадки на території України;
- 12) повна або часткова заборона вчинення правочинів щодо цінних паперів, емітентами яких є особи, до яких застосовано санкції згідно з цим Законом;
- 13) заборона видачі дозволів, ліцензій Національного банку України на здійснення інвестицій в іноземну державу, розміщення валютних цінностей на рахунках і вкладах на території іноземної держави;
- 14) припинення видачі дозволів, ліцензій на ввезення в Україну з іноземної держави чи вивезення з України валютних цінностей та обмеження видачі готівки за платіжними картками, емітованими резидентами іноземної держави;
- 15) заборона здійснення Національним банком України реєстрації учасника міжнародної платіжної системи, платіжною організацією якої є резидент іноземної держави;
- 16) заборона збільшення розміру статутного капіталу господарських товариств, підприємств, у яких резидент іноземної держави, іноземна держава, юридична особа, учасником якої є нерезидент або іноземна держава, володіє 10 і більше відсотками статутного капіталу або має вплив на управління юридичною особою чи її діяльність;
- 17) запровадження додаткових заходів у сфері екологічного, санітарного, фітосанітарного та ветеринарного контролю;
- 18) припинення дії торговельних угод, спільних проектів та промислових програм у певних сферах, зокрема у сфері безпеки та оборони;
- 19) заборона передання технологій, прав на об'єкти права інтелектуальної власності;
- 20) припинення культурних обмінів, наукового співробітництва, освітніх та спортивних контактів, розважальних програм з іноземними державами та іноземними юридичними особами;
- 21) відмова в наданні та скасування віз резидентам іноземних держав, застосування інших заборон в'їзду на територію України;
- 22) припинення дії міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- 23) анулювання офіційних візитів, засідань, переговорів з питань укладення договорів чи угод;
- 24) позбавлення державних нагород України, інших форм відзначення;
- 24<sup>1</sup>) заборона на набуття у власність земельних ділянок;
- 24<sup>2</sup>) заборона діяльності на території України;

24<sup>3</sup>) відмова в наданні або скасування дозволу на імміграцію, дії посвідок на постійне чи тимчасове проживання в Україні;

24<sup>4</sup>) примусове повернення або примусове видворення за межі України;

24<sup>5</sup>) заборона демонстрації та використання символіки терористичних організацій і груп, пропагування ідей та програмних цілей таких організацій (груп), блокування доступу до інформаційних ресурсів, які використовуються для зазначених цілей;

**25) інші санкції, що відповідають принципам їх застосування, встановленим цим Законом.**

Важливо звернути увагу на приклад застосування **виду санкцій, передбаченого пунктом 25 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»**, а саме інші санкції, що відповідають принципам їх застосування, встановленим Законом України «Про санкції». Так, у Рішенні РНБО, введеному в дію Указом Президента України №38/2025 від 19 січня 2025 року Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 19 січня 2025 року «Про застосування та скасування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)» (Додаток 1, позиція 6), яким застосовано зазначений вид санкції шляхом встановлення заборони **укладення договорів та вчинення правочинів (прим.: без конкретизації видів правочинів, щодо яких встановлено таку заборону, адже заповіт, довіреність теж є правочинами)**.

#### **Приклад**

«[25] інші санкції, що відповідають принципам їх застосування, встановленим цим Законом позбавлення військових звань, спеціальних звань, класних чинів; **заборона укладання договорів та вчинення правочинів**», та інші приклади розширеного застосування санкцій.

**Рішення** щодо застосування, скасування та внесення змін до санкцій щодо іноземної держави або невизначеного кола осіб певного виду діяльності (секторальні санкції), передбачених пунктами 1, 2-5, 13-15, 17-19, 24<sup>1</sup>, 25 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», приймається Радою національної безпеки та оборони України, вводиться в дію указом Президента України та затверджується протягом 48 годин з дня видання указу Президента України постановою Верховної Ради України. Відповідне рішення набирає чинності з моменту прийняття постанови Верховної Ради України і є обов'язковим до виконання.

**Рішення** щодо застосування, скасування та внесення змін до санкцій щодо окремих іноземних юридичних осіб, юридичних осіб, які знаходяться під контролем іноземної юридичної особи чи фізичної особи-нерезидента, іноземців, осіб без громадянства, а також суб'єктів, які здійснюють терористичну діяльність (персональні санкції), передбачених пунктами 1, 2-21, 23-25 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», приймається Радою національної безпеки та оборони України та вводиться в дію указом Президента України. Відповідне рішення набирає чинності з моменту видання указу Президента України і є обов'язковим до виконання.

**Рішення** щодо застосування санкції, передбаченої пунктом 1<sup>1</sup> частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», ухвалюється судом у порядку, визначеному статтею 5<sup>1</sup> цього Закону.

Забезпечення реалізації санкції у виді блокування активів здійснюється відповідними органами державної влади, органами місцевого самоврядування та іншими суб'єктами у **межах наданих їм повноважень**.

Незважаючи на те, що Закон України «Про санкції» прийнято Верховною Радою України **14 серпня 2014 року**, **Державний реєстр санкцій** (далі - ДРС) запроваджено на підставі Закону № 3223-IX від 13.07.2023 року, Положення про Державний реєстр санкцій

затверджено Рішенням Ради національної безпеки і оборони України від 29 січня 2024 року «Про затвердження Положення про Державний реєстр санкцій», введеним в дію Указом Президента України від 29 січня 2024 року № 36/2024. Апарат Ради національної безпеки і оборони України відповідно до пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо застосування санкцій» від 13 липня 2023 року № 3223-IX повідомив про початок функціонування Державного реєстру санкцій **31 січня 2024 року**.

Відповідно до статті 5<sup>3</sup> Закону України «Про санкції» статус інформації про всіх суб'єктів, щодо яких застосовано санкції, є **«актуальна та достовірна»**, рішення Ради національної безпеки і оборони України введені у дію або затверджені належним чином, судові рішення, є джерелами наповнення ДРС.

Інформація про застосування, скасування та внесення змін до санкцій, що міститься в ДРС, **має бути** актуальною та доступною для пошуку і завантаження:

1) з дня набрання чинності указом Президента України, яким введено в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України про застосування, скасування чи внесення змін до санкцій, а у випадках, передбачених цим Законом, - з дня набрання чинності постановою Верховної Ради України про затвердження відповідного рішення Ради національної безпеки і оборони України;

2) невідкладно з дня отримання апаратом Ради національної безпеки і оборони України судового рішення про застосування санкції, передбаченої пунктом 1<sup>1</sup> частини першої статті 4 цього Закону, яке набрало законної сили.

З цією метою укази Президента України про введення в дію відповідних рішень Ради національної безпеки і оборони України, постанови Верховної Ради України про затвердження відповідних рішень Ради національної безпеки і оборони України невідкладно у день підписання (до направлення на публікацію) направляються до апарату Ради національної безпеки і оборони України у формі електронної копії оригіналу паперового документа за допомогою засобів інформаційних, електронних комунікаційних, інформаційно-комунікаційних систем та електронних довірчих послуг.

Разом з тим, внесення до Реєстру інформації про застосування, скасування чи внесення змін до санкцій здійснюється з урахуванням вимог частини четвертої цієї статті невідкладно, але не пізніше дня, наступного за:

днем оприлюднення указу Президента України про введення в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України про застосування, скасування чи внесення змін до санкцій;

днем оприлюднення постанови Верховної Ради України про затвердження відповідного рішення Ради національної безпеки і оборони України у випадках, визначених цим Законом;

днем отримання апаратом Ради національної безпеки і оборони України судового рішення про застосування санкції, передбаченої пунктом 1<sup>1</sup> частини першої статті 4 цього Закону, яке набрало законної сили.

Засобами Реєстру формуються витяги з Реєстру в електронній формі, зміст яких визначається Положенням про Державний реєстр санкцій. Витяги з Реєстру обліковуються у Реєстрі за допомогою унікальних ідентифікаторів.

**Для приведення норм Порядку у відповідність до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо застосування санкцій» від 13 липня 2023 року N 3223-IX, внесено зміни:**

до пункту 7 глави 3 розділу I Порядку, де в абзаці другому слово «впливати» замінено словами «здійснювати **вирішальний вплив (контроль)**»,

в абзаці четвертому слова «**рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію Указами Президента України**» **замінено** словами «**Державному реєстрі санкцій**»,

в абзаці п'ятому слово «**впливати**» замінено словами «**здійснювати вирішальний вплив (контроль)**».

Отже, змінами до Порядку зроблено перший довгоочікуваний та важливий крок до унормування ряду проблемних питань перевірки санкцій нотаріусами при вчиненні нотаріальних дій, зокрема закріплення на нормативному рівні того, що **перевірка нотаріусом при вчиненні нотаріальної дії факту застосування санкцій відповідних видів здійснюється за відомостями, що містяться у Державному реєстрі санкцій**.

У зв'язку з наявністю **фактів** допущення у рішеннях РНБО та Державному реєстрі санкцій **помилки** у ППІ або даті народження або РНОКПП особи, до якої застосовано санкції, Комісія рекомендує проводити перевірки фактів застосування санкцій до фізичної/юридичної особи за різними параметрами.

Редакція пункту 6-1 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлення факту застосування санкцій відповідно до Закону України «Про санкції», які унеможливають проведення державної реєстрації прав, є підставою для відмови в державній реєстрації прав, **залишилися без змін** (для цілей державної реєстрації прав).

Пропозиції Нотаріальної палати України щодо виключення з Порядку «опосередкованого» вирішального контролю (впливу) у зв'язку з відсутністю визначення законодавством значення цього терміну та механізмів його виявлення, а також визначення конкретного переліку нотаріальних дій, при вчиненні яких нотаріус здійснює перевірку фактів застосування санкцій (оскільки найпростіші дії не можуть призвести до порушення обмежень (заборон), установлених санкцією відповідного виду), не увійшли в цей пакет змін до Порядку.

Отже, необхідно зважати на те, що з урахуванням Змін пункт 7 глави 3 розділу I Порядку передбачає, що **при вчиненні нотаріальної дії** нотаріус перевіряє факт застосування санкцій відповідних видів, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України, до фізичних або юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії.

У разі звернення фізичної або юридичної особи **за вчиненням нотаріальної дії щодо розпорядження активами** нотаріус перевіряє також факт застосування санкції у виді блокування активів до юридичних та/або фізичних осіб, що можуть **прямо чи опосередковано здійснювати вирішальний вплив (контроль)** на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням такої нотаріальної дії.

У разі встановлення факту застосування санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», до фізичних або юридичних осіб, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії (юридичних та/або фізичних осіб, що можуть **прямо чи опосередковано здійснювати вирішальний вплив (контроль)** на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням відповідної нотаріальної дії), **нотаріус відмовляє** у вчиненні такої нотаріальної дії відповідно до статті 49 Закону України «Про нотаріат», **якщо вчинення нотаріальної дії призведе до порушення обмежень (заборон), установлених санкцією відповідного виду.**

Разом з тим, залишилось неврегульованим питання порядку та критеріїв встановлення нотаріусом в процедурі підготовки до вчинення нотаріальних дій переліку осіб, які можуть **опосередковано** здійснювати вирішальний вплив (контроль) на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, а також покладання на нотаріусів питання **суб'єктивної** оцінки того, чи призведе вчинення конкретної нотаріальної дії до



порушення обмежень (заборон), установлених санкцією відповідного виду, що часто неможливо встановити.

### **3.3.2. Щодо проблематики законодавчого визначення поняття прямого чи опосередкованого вирішального впливу (контролю) на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, при перевірках фактів застосування санкцій.**

У Законі України «Про санкції» для цілей цього Закону та санкційної політики держави **не визначено та не розкрито** засадничо поняття та механізми встановлення «юридичних та/або фізичних осіб, що можуть прямо чи опосередковано здійснювати вирішальний вплив (контроль) на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії». Що, з огляду на зміст на правові наслідки санкційних обмежень, не відповідає принципу правової визначеності у контексті обмеження конституційних прав та свобод людини та громадянина, тобто, що обмеження повинно базуватися на критеріях, які дадуть змогу особі відокремлювати правомірну поведінку від протиправної, передбачати юридичні наслідки своєї поведінки.

Міністерство юстиції України у своєму листі від 23.01.2023 року № 8085/160181-33-22/8.3.2, адресованому Нотаріальній палаті України, визнає, що законодавство, яке регулює відносини у сфері санкційної політики, не містить визначення чи пояснення, хто є «юридичними та/або фізичними особами, що можуть прямо чи опосередковано впливати на фізичну або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням відповідної нотаріальної дії», та **рекомендує** нотаріусам з метою встановлення «юридичних та/або фізичних осіб, що можуть прямо чи опосередковано впливати на фізичну особу або юридичну особу, яка звернулася за вчиненням такої нотаріальної дії» керуватися, зокрема, положеннями законодавства, що регулюють подібні за змістом відносини (аналогія закону).

Для цих цілей у вказаному Листі наводить окремі положення:

Роз'яснення Національного агентства з питань запобігання корупції від 29.12.2021 № 11 «Щодо застосування окремих положень Закону України «Про запобігання корупції» стосовно заходів фінансового контролю (подання декларації, повідомлення про суттєві зміни в майновому стані, повідомлення про відкриття валютного рахунку)» (далі - Роз'яснення НАЗК):

Закону України «Про захист економічної конкуренції» (в частині визначення контролю та пов'язаних осіб) (далі - Закон № 2210-III).

Водночас з такою позицією щодо прямого та безумовного застосування, як аналогії, норм наведеного Роз'яснення НАЗК та Закону № 2210-III для санкційних обмежень та заборон важко безумовно погодитися, оскільки Роз'яснення НАЗК має статус лише роз'яснення та видано НАЗК суто для цілей декларування доходів спеціальними суб'єктами декларування з урахуванням саме їх специфіки, Закон № 2210-III визначає правові засади підтримки та захисту економічної конкуренції, обмеження монополізму в господарській діяльності і спрямований на забезпечення ефективного функціонування економіки України на основі розвитку конкурентних відносин, наявні розбіжності у термінології.

Нормативне регулювання **в банківській сфері** містить поняття «вирішального впливу на управління або діяльність юридичної особи». Згідно підпункту третього пункту другого глави 1 розділу I Положення про ліцензування банків, затвердженого Постановою Правління Національного банку України 22.12.2018 № 149, вирішальний вплив на управління або діяльність юридичної особи - **пряме та/або опосередковане володіння однією особою самостійно чи спільно з іншими особами акціями, часткою в статутному капіталі або правами голосу за акціями, часткою в статутному капіталі юридичної особи в розмірі від 50 відсотків, та/або незалежна від формального володіння можливість здійснення такого впливу на управління чи діяльність юридичної особи**. Водночас, **сферою застосування** вказаного Положення є саме вдосконалення порядку створення банків та ліцензування їх діяльності, а термінологія не відповідає термінології санкційних обмежень.

Окремо необхідно зазначити, що поняття «**вирішального впливу (контролю)** на діяльність клієнта та/або фізичну особу, від імені якої проводиться фінансова операція» міститься у **законодавстві про фінансовий моніторинг**.

Відповідно до пункту 30 частини першої статті 1 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», у відповідності до якої кінцевий бенефіціарний власник - будь-яка фізична особа, яка здійснює вирішальний вплив (контроль) на діяльність клієнта та/або фізичну особу, від імені якої проводиться фінансова операція.

Кінцевим бенефіціарним власником є:

для юридичних осіб - будь-яка фізична особа, яка здійснює вирішальний вплив на діяльність юридичної особи (в тому числі через ланцюг контролю/володіння);

для трастів, утворених відповідно до законодавства країни їх утворення, - засновник, довірчий власник, захисник (за наявності), вигодоодержувач (вигодонабувач) або група вигодоодержувачів (вигодонабувачів), а також будь-яка інша фізична особа, яка здійснює вирішальний вплив на діяльність трасту (в тому числі через ланцюг контролю/володіння);

для інших подібних правових утворень - особа, яка має статус, еквівалентний або аналогічний особам, зазначеним для трастів.

Ознакою здійснення прямого вирішального впливу на діяльність є безпосереднє володіння фізичною особою часткою у розмірі не менше 25 відсотків статутного (складеного) капіталу або прав голосу юридичної особи.

Ознаками здійснення непрямого вирішального впливу на діяльність є принаймні володіння фізичною особою часткою у розмірі не менше 25 відсотків статутного (складеного) капіталу або прав голосу юридичної особи через пов'язаних фізичних чи юридичних осіб, трасти або інші подібні правові утворення, чи здійснення вирішального впливу шляхом реалізації права контролю, володіння, користування або розпорядження всіма активами чи їх часткою, права отримання доходів від діяльності юридичної особи, трасту або іншого подібного правового утворення, права вирішального впливу на формування складу, результати голосування органів управління, а також вчинення правочинів, які дають можливість визначати основні умови господарської діяльності юридичної особи, або діяльності трасту або іншого подібного правового утворення, приймати обов'язкові до виконання рішення, що мають вирішальний вплив на діяльність юридичної особи, трасту або іншого подібного правового утворення, незалежно від формального володіння.

При цьому кінцевим бенефіціарним власником не може бути особа, яка має формальне право на 25 чи більше відсотків статутного капіталу або прав голосу в юридичній особі, але є комерційним агентом, номінальним власником або номінальним утримувачем, або лише посередником щодо такого права.

Відповідно до пункту 3 **Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого Наказом Міністерства фінансів України 19.03.2021 № 163** структура власності за формою є офіційним документом, що являє собою схематичне зображення структури власності юридичної особи, яка **відображає всіх осіб, які прямо або опосередковано володіють цією особою** самостійно чи спільно з іншими особами або незалежно від формального володіння **мають можливість значного впливу** на керівництво чи діяльність юридичної особи.

З наведеного вбачається відсутність чітких та однакових норм, визначень, єдиних підходів у законодавстві для подібних та/або різних правовідносин щодо встановлення прямого чи опосередкованого вирішального впливу (контролю) на фізичну або юридичну особу, а також відсутнє будь-яке посилення у Законі України «Про санкції» на ті чи інші законодавчі чи підзаконні нормативно-правові акти.

У зв'язку з цим, НПУ зроблено відповідні запити до Міністерства юстиції України та підготовлено пропозиції змін до законодавства.

Водночас, Комісія звертає увагу нотаріусів на необхідність вжиття усіх можливих заходів щодо ретельної перевірки наявності санкційних обмежень при вчиненні нотаріальних дій.

#### **3.4. Щодо зазначення у текстах правочинів майнового характеру для фізичних осіб УНЗР та перевірки РНОКПП.**

Пункт 8 глави 7 розділу I Порядку викладено у новій редакції, що зумовлено, в основному, зміною термінології, уточненням про те, що у текстах правочинів майнового характеру при їх посвідченні для фізичних осіб серія паспорта, **унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі, зазначаються лише за їх наявності.** Новим є запровадження (**прим.:** з дня, наступного за днем опублікування Міністерством юстиції України повідомлення в газеті «Голос України» про початок функціонування ЄДЕС е-нотаріату) перевірки нотаріусом інформації про реєстраційний номер облікової картки платника податків, отриманий від фізичної особи, за відомостями Державного реєстру фізичних осіб - платників податків шляхом електронної інформаційної взаємодії з використанням засобів системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів "Трембіта". Перевірка РНОКПП фактично буде верифікацією РНОКПП в ЄДЕС е-нотаріату, за прикладом роботи ДРРП (підтягування відомостей про РНОКПП до системи).

#### **3.5. Щодо перевірки електронного апостилю, проставленого уповноваженими органами іноземних держав.**

Главу 7 розділу I Порядку доповнено пунктом 9, яким передбачено, що нотаріус приймає для вчинення нотаріальних дій електронні документи та паперові копії електронних офіційних документів, що видані уповноваженими органами іноземних держав, з проставленим на них електронним апостилю.

Слід зауважити, що Порядком передбачено здійснення перевірки **дійсності саме електронного апостилю на вказаних документах**. Така перевірка здійснюється за реєстрами країн — учасниць Конвенції, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів, відомості про які містяться на офіційному вебсайті Гаазької конференції з міжнародного приватного права (**прим.:** Посилання <https://www.hcch.net/en/instruments/conventions/specialised-sections/apostille/operational-e-registers>.) та/або за посиланням на електронний апостиль, наданий особою, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії.

Після перевірки електронного апостилю нотаріус роздруковує з відповідного вебсайту документ з електронним апостилю та здійснює заходи, передбачені пунктом 10 цієї глави, що передбачає проставлення на копіях (фотокопіях) зазначених у пункті 9 цієї глави документів відмітки «Згідно з оригіналом» з проставленням дати, підпису нотаріуса.

Тобто після перевірки електронного апостилю нотаріус роздруковує з відповідного вебсайту документ з електронним апостилю та проставляє відмітку «Згідно з оригіналом» з проставленням дати, підпису нотаріуса.

Слід зауважити, що за результатом перевірки дійсності апостилю не завжди наявна можливість завантаження документа з електронним апостилю та на вебсайті може відображатися лише інформація про результат цієї перевірки (прим.: для різних країн чи штатів обсяг цієї інформації може відрізнятись). У зв'язку з цим вбачається, що в наведених випадках нотаріус може роздрукувати та долучити до своїх справ роздруковану з вебсайту інформацію про результат перевірки дійсності апостилю.

### **3.6. Щодо виключення терміну «нотаріальний акт».**

Главу 14 розділу I Порядку приведено у відповідність до статті 50 Закону України «Про нотаріат» та виключено слова «нотаріальний акт», адже зазначеним законом встановлена можливість оскарження лише нотаріальних дій або відмови у їх вчиненні.

### **3.7. Щодо змін у порядку посвідчення правочинів щодо майнових прав дитини.**

Зміни, внесені до глави 1 та пункту 1 глави 2 розділу II Порядку, обумовлені необхідністю приведення норм Порядку у відповідність до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що належать дітям та підопічним особам" від 14 липня 2023 року N 3265-IX(далі -Закон N 3265-IX), яким внесено зміни до Сімейного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України "Про охорону дитинства", Закону України "Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей", Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

**3.7.1.** Законом N 3265-IX, зокрема викладено у новій редакції частину другу статті 177 Сімейного кодексу України, відповідно до якої:

**«Батьки (усиновлювачі) або опікун малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування:**

1) **відмовитися від прав на майно** малолітньої дитини, у тому числі речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації;

2) **видавати письмові зобов'язання** від імені малолітньої дитини;

3) **вчиняти правочини щодо:** об'єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, **власником або користувачем яких є малолітня дитина; відчуження** (у тому числі шляхом міни або внесення (передачі) до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу), поділу, виділу нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, іншого цінного майна, зокрема транспортних засобів, **власником якого є малолітня дитина».**

Зауважимо, що до зазначеного положення відсилає частина третя статті 177 Сімейного кодексу України, відповідно до якої батьки мають право дати згоду на вчинення **неповнолітньою** дитиною правочинів, передбачених частиною другою цієї статті, **лише з дозволу органу опіки та піклування.**

**3.7.2.** Законом N 3265-IX внесено зміни до частини першої статті 71 Цивільного кодексу України, що визначає правочини, які вчиняються в інтересах особи, над якою встановлено опіку або піклування, опікуном чи за згодою піклувальника, з дозволу органу опіки та піклування.

**3.7.3.** Законом N 3265-IX внесено зміни до статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», якими встановлюється, що «держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення **будь-яких правочинів щодо житлових приміщень не допускається**, органи опіки та піклування здійснюють контроль за дотриманням **батьками та особами, які їх замінюють, житлових**

**прав, інших прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та охоронюваних законом інтересів дітей відповідно до закону».**

**3.7.4.** Законом N 3265-IX доповнено абзацом восьмим пункт 1 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якого державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема **наявність дозволу органу опіки та піклування:**

**на відмову від права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, власником якого є малолітня дитина або неповнолітня особа, або**

**на внесення такого майна до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу.**

### **3.7.5. Зміни до Порядку.**

Зважаючи на зазначене, у пункті 3 глави 1 розділу II Порядку, що регулює питання посвідчення правочинів за участю дітей, а також осіб, над якими встановлено опіку або піклування, викладено у новій редакції підпункт 3.1 такого змісту:

**«3.1. Надання нотаріусу дозволу органу опіки та піклування є обов'язковим у разі вчинення батьками (усиновлювачами), опікунами малолітніх дітей та/або опікунами недієздатних осіб таких дій/правочинів:**

відмови від прав на майно малолітніх дітей та/або недієздатних осіб, у тому числі речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації;

видачі письмових зобов'язань від імені малолітніх дітей та/або недієздатних осіб;

вчинення правочинів щодо: об'єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, власником або користувачем яких є малолітні діти та/або недієздатні особи; відчуження (у тому числі шляхом міни або внесення (передачі) до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу), поділу, виділу нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, іншого цінного майна, зокрема транспортних засобів, власником якого є малолітні діти та/або недієздатні особи.

**Дозвіл органу опіки та піклування** надається у формі рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських, селищних рад, витягу з такого рішення або копії такого рішення, виданих відповідно до законодавства.

**Дозвіл органу опіки та піклування не є обов'язковим у разі вчинення правочинів, за якими малолітні діти, недієздатні особи набувають у власність майно, у тому числі нерухоме майно, користувачами якого вони є, крім випадків набуття такого майна у власність за рахунок коштів (іншого майна) таких дітей/осіб.».**

Аналогічні зміни внесено для врегулювання питання посвідчення правочинів за участю **неповнолітніх дітей, а також осіб, цивільна дієздатність яких обмежена.**

Для цього підпункт 3.5 пункту 3 глави 1 розділу II викладено у новій редакції:

**«3.5. У разі вчинення правочинів/дій, передбачених абзацами другим - четвертим підпункту 3.1 цього пункту, неповнолітніми дітьми, а також особами, цивільна дієздатність**

яких обмежена, нотаріус вчиняє відповідну нотаріальну дію за наявності дозволу органу опіки та піклування, а також згоди батьків (усиновлювачів), піклувальників неповнолітніх дітей та/або піклувальників осіб, цивільна дієздатність яких обмежена, справжність підпису на якій засвідчена нотаріально.

**Дозвіл органу опіки та піклування надається** нотаріусу у порядку, визначеному абзацом п'ятим підпункту 3.1 цього пункту.

**Дозвіл органу опіки та піклування не є обов'язковим** у разі вчинення правочинів, за якими неповнолітні діти, особи, цивільна дієздатність яких обмежена, набувають у власність майно, у тому числі нерухоме майно, користувачами якого вони є, крім випадків набуття такого майна у власність за рахунок коштів (іншого майна) таких дітей/осіб.».

**Отже, дозвіл органів опіки та піклування не є обов'язковим** у разі вчинення правочинів, за якими малолітні, неповнолітні діти, особи, цивільна дієздатність яких обмежена, недієздатні особи **безоплатно набувають у власність будь-яке майно, безоплатно набувають у власність майно, користувачами якого вони є, якщо щодо такого майна нема права користування в інших малолітніх, неповнолітніх дітей, осіб, цивільна дієздатність яких обмежена, недієздатних осіб.** Зазначене зумовлене тим, що при набутті права власності на майно, права таких осіб не зменшуються і не обмежуються, а, навпаки, обсяг прав збільшується, адже у них, як у власників майна, з'являються правомочності володіння, користування та розпорядження майном.

Звертаємо увагу на частину шосту статті 203 Цивільного кодексу України, що встановлює загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, відповідно до якої правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), **не може суперечити** правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей, а також на частину другу статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», відповідно до якої **не допускається зменшення або обмеження прав та інтересів** дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо житлових приміщень.

Аналіз положень, що регулюють правовідносини за **договором купівлі-продажу**, дозволяє зробити висновок, що для укладення договору купівлі-продажу, за якими діти, особи, цивільна дієздатність яких обмежена, недієздатні особи купуватимуть майно, **дозвіл органів опіки і піклування є обов'язковим**, оскільки за таким договором покупець зобов'язується сплатити за нього певну грошову суму, що передбачає розпорядження майном (коштами) таких осіб.

Якщо кошти, за які купується майно, надані дитині, особі, цивільна дієздатність якої обмежена, недієздатній особі, державою, батьками, усиновлювачами, опікунами, піклувальниками чи іншими особами, ці кошти, по суті, передані(подаровані) таким особам і вже на момент розпорядження ними при купівлі майна, вони належать покупцям. Як додатковий аргумент до зазначеного можна застосувати аналогію із частиною третьою статті 32 Цивільного кодексу України, де встановлено, що неповнолітня особа може розпоряджатися грошовими коштами, що внесені повністю або частково іншими особами у фінансову установу на її ім'я, **за згодою органу опіки та піклування** та батьків (усиновлювачів) або піклувальника. І хоч, на практиці, мають місце ситуації, коли кошти внесені не на рахунок дітей, недієздатних осіб, осіб, цивільна дієздатність яких обмежена, вбачається, що контроль органів опіки і піклування при купівлі майна такими особами є необхідним. Крім цього, і нормативно визначеним, адже відповідно до частини третьої статті 18 Закону України "Про охорону дитинства" органи опіки та піклування зобов'язані здійснювати контроль за додержанням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та

житлових прав дітей не лише при відчуженні жилих приміщень, а й при **купівлі** нового житла.

Що стосується **інших правочинів**, за якими малолітні, неповнолітні діти, особи, дієздатність яких обмежена, недієздатні особи **набуватимуть** у власність майно, **рекомендуємо уважно аналізувати такі правочини, щоб за їх умовами не було відмови від прав на майно** малолітніх, неповнолітніх дітей та/або осіб, цивільна дієздатність яких обмежена, недієздатних осіб, у тому числі речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, зменшення або обмеження їх прав та інтересів **та/або видачі письмових зобов'язань від імені таких осіб**, а також, щоб такі правочини не суперечили правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. В інших випадках посвідчення правочину допустимо лише за наявності дозволу органів опіки і піклування.

Звертаємо увагу також на те, що згідно із статтями 177 Сімейного кодексу України, статті 32, 71 Цивільного кодексу України, статті 17 Закону України «Про охорону дитинства», статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», що **у питанні вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право користування яким належить дитині**, відсилає до спеціальних норм закону, дозвіл органу опіки та піклування є обов'язковим у разі вчинення зазначених вище правочинів/дій лише у разі, коли такі правочини/дії вчиняються **саме батьками (усиновлювачами), опікунами малолітніх дітей та/або опікунами недієздатних осіб чи такими особами** надається згода на їх вчинення неповнолітніми особами чи особами, цивільна дієздатність яких обмежена. Такої ж вимоги щодо вчинення правочинів/дій іншими особами зазначеними нормами не передбачено. Отже, наприклад, для вчинення правочину бабусяю щодо майна, право користування яким має її малолітня чи неповнолітня онука, дозвіл органів опіки і піклування не є обов'язковим, якщо бабуся не є її опікуном. Якщо ж нотаріус вважатиме, що для вчинення конкретного правочину дозвіл органу опіки і піклування є важливим та необхідним, він має право витребувати такий дозвіл відповідно до статті 46 Закону України «Про нотаріат».

**3.7.6.** Важливо звернути увагу також на частину третю статті 246 Сімейного кодексу України, відповідно до якої **законні представники** дитини-сироти, дитини, позбавленої батьківського піклування, не можуть без дозволу органу опіки та піклування вчиняти правочини щодо нерухомого майна, **право власності** на яке або **право користування** яким відповідно до закону чи договору має така дитина.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону дитинства»:

**дитина-сирота - дитина**, в якій померли чи загинули батьки;

**діти, позбавлені батьківського піклування**, - діти, які залишилися без піклування батьків у зв'язку з позбавленням їх батьківських прав, відібранням у батьків без позбавлення батьківських прав, визнанням батьків безвісно відсутніми або недієздатними, оголошенням їх померлими, відбуванням покарання в місцях позбавлення волі та перебуванням їх під вартою на час слідства, розшуком їх органами Національної поліції, пов'язаним з відсутністю відомостей про їх місцезнаходження, тривалою хворобою батьків, яка перешкоджає їм виконувати свої батьківські обов'язки, а також діти, розлучені із сім'єю, підкинуті діти, діти, батьки яких невідомі, діти, від яких відмовились батьки, діти, батьки яких не виконують своїх батьківських обов'язків з причин, які неможливо з'ясувати у зв'язку з перебуванням батьків на тимчасово окупованій території України або в районах проведення антитерористичної операції, здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, та безпритульні діти;

**3.7.7.** У підпункті 3.2 пункту 3 глави 1 розділу II Порядку уточнено, що **батьки (усиновлювачі) вчиняють правочини від імені малолітніх дітей, а не за них.**

**3.7.8** Викладено у новій редакції підпункт 3.3 пункту 3 глави 1 розділу II Порядку:

«3.3. Вчинення одним із батьків правочинів/дій, передбачених абзацами другим - четвертим підпункту 3.1 цього пункту (від імені малолітніх дітей), здійснюється за наявності згоди другого з батьків, справжність підпису на якій засвідчена нотаріально. Така згода не вимагається, якщо той із батьків, хто проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців, не бере участі у вихованні та утриманні дитини або якщо місце його проживання невідоме.

Якщо другий із батьків заперечує проти укладення відповідного правочину, нотаріус відмовляє у вчиненні нотаріальної дії і роз'яснює заінтересованим особам, що зазначений спір може бути вирішений органом опіки та піклування або судом.».

Аналогічного положення щодо можливості укладення неповнолітньою особою правочину/дії за згодою лише одного з батьків, у зазначених випадках, не передбачено. Разом з цим, вважаємо допустимою аналогію з цього питання для неповнолітніх осіб, якщо це відповідатиме їх найкращим інтересам.

Зміни Порядку у цій частині зумовлені положенням частини шостої статті 177 Сімейного кодексу України, де передбачено, що при вчиненні одним із батьків правочинів щодо майна малолітньої дитини вважається, що він діє за згодою другого з батьків. Другий з батьків має право звернутися до суду з вимогою про визнання правочину недійсним як укладеного без його згоди, якщо цей правочин виходить за межі дрібного побутового. **На вчинення одним із батьків правочинів щодо транспортних засобів та нерухомого майна малолітньої дитини повинна бути письмова нотаріально засвідчена згода другого з батьків.** Якщо той з батьків, хто проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців, не бере участі у вихованні та утриманні дитини або якщо місце його проживання невідоме, правочини, зазначені в абзаці другому цієї частини, можуть бути вчинені без його згоди.

Пунктом 5 абзацу першого частини п'ятої статті 177 Сімейного кодексу України встановлено, що органи опіки та піклування можуть відмовити у наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини з одночасним зверненням до нотаріуса щодо накладення заборони відчуження такого майна, зокрема якщо ними встановлено, що між батьками дитини немає згоди стосовно вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини. Відповідно до частини третьої статті 209 Цивільного кодексу України нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим статтею 203 цього Кодексу, в тому числі і частині шостій зазначеної статті, згідно з якою правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. Ураховуючи зазначене, а також те, що нотаріат в Україні є інститутом превентивного правосуддя і покликаний запобігати виникненню спорів та гарантувати безспірність, вважаємо, що вчинення одним із батьків правочинів/дій, передбачених абзацами другим - четвертим підпункту 3.1 пункту 3 глави 1 розділу II Порядку, може бути здійснене без згоди другого з батьків лише у разі, якщо буде офіційно встановлено та підтверджено наявність передбачених обставин:

1) один із батьків проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців і не бере участі у вихованні та утриманні дитини АБО

2) один із батьків проживає окремо від дитини протягом не менш як шість місяців і місце проживання його невідоме. Проживання одного із батьків окремо від дитини протягом не менш як шість місяців може підтверджуватися договором, укладеним між батьками дитини або рішенням суду, що набрало законної сили, а інші обставини, можуть бути встановлені судом.



### **3.8. Щодо впорядкування питання змісту заяв про відсутність прав користування саме житлом у дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб.**

У зв'язку з наявністю доцільності перевірки прав користування саме **житлом** у малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб, уточнено зміст заяв, які подаються нотаріусу при вчиненні нотаріальної дії.

Викладено у новій редакції підпункт 1.8. пункту 1 глави 2 розділу II Порядку, відповідно до якого при посвідченні правочину щодо **об'єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт**, відчужувач цього майна подає заяву про наявність/відсутність у малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб прав користування цим майном. З метою перевірки наявності/відсутності таких прав нотаріус має право додатково витребувати від фізичних та юридичних осіб відповідні відомості та документи". Відтак, заява відчужувача про наявність/відсутність у малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб прав користування, подається лише при відчуженні об'єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

Термін «**об'єкт житлової нерухомості**» вживається в Порядку у значенні, наведеному у Законі 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», відповідно до пункту 5<sup>1</sup> частини першої статті 1 якого, **об'єкт житлової нерухомості** – це квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому).

У зв'язку з наявністю цих змін до підпункту 1.18. пункту 1 глави 2 розділу I Порядку, незважаючи на те, що право користування об'єктом нерухомості може виникати після введення майбутнього об'єкта нерухомості у експлуатацію, Комісія рекомендує витребувати такі заяви від відчужувачів при відчуженні об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, до роз'яснення цього питання Міністерством юстиції України.

При відчуженні іншого нерухомого майна подання такої заяви не передбачено.

**3.9. Підпункт 1.9. пункту 1 глави 2 розділу I Порядку виключено** через врегулювання питань отримання дозволу органів опіки і піклування в інших нормах Порядку, що вище проаналізовано.

**3.10. Пункт 1.12. пункту 1 глави 2 розділу I Порядку** викладено в новій редакції та приведено у відповідність до статті 55 Закону України «Про нотаріат».

У разі наявності накладеної нотаріусом заборони відчуження майна, обтяження такого майна іпотекою договір про відчуження такого майна посвідчується за згодою кредитора, крім встановлених законом випадків, коли відчуження такого майна заборонено.

**3.11. Щодо приведення у відповідність норм Порядку до вимог 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».**

Підпункт 1.18. пункту 1 глави 2 розділу I Порядку доповнено новим абзацом такого змісту:

«Термін «**об'єкт житлової нерухомості**» вживається в цьому Порядку у значенні, наведеному у Законі 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», 5<sup>1</sup>) об'єкт житлової нерухомості - квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому).

### **3.12. Щодо приведення у відповідність норм Порядку до частини четвертої статті 133 Земельного кодексу України.**

У підпункті 5.3 пункту 5 виключено слова «та прав на них (оренди, емфітевзису)». Відтак зазначена норма Порядку відповідає чинній редакції частини четвертої статті 133 Земельного кодексу України, відповідно до якої заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки.

### **3.13. Зміни щодо накладення та зняття заборони відчуження майна.**

Зміни щодо накладення та зняття заборони відчуження майна до Порядку внесено у зв'язку з приведенням у відповідність норм до статей 73,74 Закону України «Про нотаріат» (зі змінами).

Заголовок Глави 15 розділу II викладено в такій редакції «Глава 15. Накладання та зняття заборони відчуження майна».

#### **3.13.1. Щодо накладення заборони.**

Змінами **виключено місце вчинення нотаріальної дії – накладення заборони**, а також **впорядковано підстави накладення заборони відчуження майна та** приведено у відповідність до статті 73 Закону України «Про нотаріат».

Докладніше про підстави та порядок накладення та зняття заборони відчуження майна було висвітлено в інформаційному листі Комісії з питань аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ № 10/2024 від 16 квітня 2024 року «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». <https://npu.ua/wp-content/uploads/2024/04/3588inf.pdf>

Нагадуємо, що 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 яким було внесено низку змін до деяких Законів України, у тому числі до Закону України «Про нотаріат». Отже, з **15 квітня 2024 року 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 заборона може бути накладена за домовленістю сторін. 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.

**З урахуванням Змін до Порядку, нотаріус у випадках, встановлених законодавством, 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, а також рухомого майна.**

Накладання заборони відчуження майна проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на документі, що є підставою для її накладення.

**Накладання заборони відчуження за договором довічного утримання (догляду), спадковим договором, договором 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 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», а також при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою, проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору або свідоцтва про право на спадщину.**

Накладання заборони відчуження майна у разі смерті одного з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя, вчиняється нотаріусом на примірнику заповіту (дублікату заповіту), поданого такому нотаріусу другим з подружжя. Звертаємо увагу, що раніше накладення заборони відбувалось при одержанні повідомлення про смерть особи, що за життя склала спільний заповіт подружжя, проводилося нотаріусом за місцем відкриття спадщини.

Однак ця норма скасована, отже заборона в таких випадках може накладатися будь-яким нотаріусом на території України при зверненні другого з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя.

Під час накладення заборони у цьому випадку нотаріус:

перевіряє факт смерті одного з подружжя за відомостями Державного реєстру актів цивільного стану;

надає правову оцінку заповіту подружжя, перевіряє його реєстрацію у Спадковому реєстрі та чинність;

перевіряє наявність заведеної спадкової справи, спадкового договору за даними Спадкового реєстру.

Про накладення заборони на підставі спільного заповіту подружжя нотаріус повідомляє нотаріуса, яким заведено спадкову справу після смерті одного з подружжя (якщо спадкова справа заведена іншим нотаріусом).

Нотаріус відмовляє у накладенні заборони на заповіті подружжя:

якщо наданий другим з подружжя заповіт не відповідає вимогам законодавства;

у випадку наявності спадкового договору щодо майна, на яке складено заповіт подружжя.

Відмова нотаріуса має бути викладена відповідно до ст. 49 Закону України «Про нотаріат».

З огляду на недостатність правового регулювання питання спадкування майна на підставі спільного подружжя, складних обставин, які вбачаються з існуючої нотаріальної практики, Комісія вбачає доцільним щоб накладення заборони відчуження майна у разі смерті одного з подружжя за зверненням до нотаріуса другого з подружжя при складанні ними спільного заповіту, проводилося тим нотаріусом, в провадженні якого перебуває спадкова справа.

**Накладання заборони відчуження майна 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, вчинюється нотаріусом на копії рішення зазначеного компетентного органу.** Варто зауважити, що з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини відповідно до частини п'ятої статті 177 Сімейного кодексу України **заборона відчуження накладається саме на майно дитини та не передбачає накладення заборони відчуження з цією метою на майно її батьків, опікунів, піклувальників.**

Реєстрація нотаріальної дії, накладення заборони, здійснюється нотаріусом у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій згідно з розділом VII Правил ведення нотаріального діловодства, затвердженими Наказом Міністерства юстиції України № 3253/5 від 22.12.2010 року.

### 3.13.2. Щодо зняття заборони.

Змінами норми Порядку щодо зняття заборони приведено у відповідність до статті 74 Закону України «Про нотаріат».

#### З урахуванням Змін до Порядку:

Нотаріус у випадках, встановлених законодавством, 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, а також рухомого майна.

Нотаріус, який знімає заборону, накладену іншим нотаріусом, **направляє** за місцем зберігання справи, що містить відомості про накладання заборони, **повідомлення** про її зняття.

У випадках, передбачених частиною першою статті 537 Цивільного кодексу України, нотаріус за заявою боржника знімає заборону відчуження заставленого майна за наявності таких документів:

копія правочину, що підтверджує виникнення відповідного зобов'язання;

копія договору застави/іпотеки;

документ про внесення в депозит нотаріуса, нотаріальної контори належних з боржника кредиторів грошей або цінних паперів;

копія повідомлення нотаріуса кредиторів про внесення боргу в депозит та документ, що підтверджує отримання такого повідомлення кредитором.

Оскільки зняття заборони є нотаріальною дією, у разі її вчинення нотаріус на відповідному документі вчиняє не відмітку, а **посвідчувальний напис** про зняття заборони.

Змінами до Правил врегульовано на якому документі вчиняється посвідчувальний напис про зняття заборони відчуження майна. Відтак нормативно встановлено, що зняття заборони відчуження нерухомого або рухомого майна проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на документі, **що є підставою** для її зняття.

У зв'язку з цим виключено підпункт 8.8. у пункті 8 глави 2, розділу II, яким було врегульовано, що у разі смерті відчужувача на підставі свідчення органу цивільного стану про смерть нотаріус знімає заборону відчуження, оскільки посвідчувальний напис про зняття заборони відчуження майна має вчиняється на документі, **що є підставою для її зняття (а саме на заяві набувача про припинення спадкового договору).**

Докладніше про підстави та порядок зняття заборони висвітлено в Інформаційному листі Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ від 15 вересня 2020 року «Щодо змін в порядку зняття нотаріусами заборони відчуження нерухомого майна», що знайшло своє відображення у змінах до Порядку.

Цей Інформаційний лист є актуальним на сьогодні, в тому числі щодо вимоги про реєстрацію відомостей **про зняття заборони відчуження в Реєстрі** для реєстрації заборон відчуження нерухомого та рухомого майна, а також арештів, накладених на таке майно судами, слідчими органами, і реєстрації зняття таких заборон та арештів (бувчий додаток № 24) та в **Алфавітній книзі** обліку заборон відчуження нерухомого та рухомого майна, а також арештів, накладених на таке майно судами, слідчими органами, і реєстрації зняття таких заборон та арештів (бувчий додаток 9). Незважаючи на те, що ці книги виключено з номенклатури на підставі наказу МЮУ 18.02.2021 № 638/5, проте відомості про зняття заборони (відомості про накладення якої було зареєстровано у названих Реєстрі та Книзі) доцільно вносити у вже закриті книги.

З метою розмежування можливих порядків вчинення посвідчувального напису про зняття заборони відчуження майна **підстави для зняття заборони можна умовно розділити на два види:**

**1) При одержанні повідомлення:**

кредитора (позикодавця) про погашення позики (кредиту);

про припинення, розірвання іпотечного договору, договору застави, ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору, іншого договору, на підставі якого було накладено заборону відчуження;

про смерть відчужувача за договором довічного утримання (догляду), спадковим договором або смертю другого з подружжя, що уклали спадковий договір;

про смерть другого з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя;

про відчуження майна, переданого під виплату ренти;

про сплив строку, на який накладено заборону відчуження;

про наявність рішення суду;

про наявність судового рішення 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;

про звернення органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини;

в інших випадках, встановлених законодавством.

В зазначених випадках **на примірнику повідомлення (заяви)**, поданих кредитором (обтяжувачем) або боржником, нотаріусом вчиняється посвідчувальний напис про зняття заборони. При цьому необхідно звернути увагу, що повідомлення (заяву) може подати як кредитор (обтяжувач), так і боржник у разі подання останнім безспірних доказів виконання зобов'язання. На прохання боржника (кредитора) справжність підпису на такому повідомленні (заяві) може бути засвідчено відповідно до статті 78 Закону України «Про нотаріат».

**З метою забезпечення безспірності нотаріальної дії та задля запобігання підробки повідомлень**, виданих заінтересованими особами, позитивним є формування нотаріальної практики вчинення нотаріальної дії, зняття заборони, за **безпосередньою участю кредитора (обтяжувача)**.

Оригінал повідомлення (заяви), на яких вчинено посвідчувальний напис про зняття заборони, та документи, на підставі яких було вчинено нотаріальну дію, залишаються в архіві нотаріуса, нотаріальної контори у справі 02-32 «Документи (постанови, ухвали, повідомлення тощо) по накладенню і зняттю заборон та арештів відчуження нерухомого та рухомого майна» та включаються до справ того діловодного року, в якому вчинено таку нотаріальну дію.

Відповідно до підпункту 4.4 пункту 4 Глави 15 Розділу II Порядку про зняття заборони нотаріус письмово повідомляє кредитора.

Застосування вимог підпункту 4.4 пункту 4 Глави 15 Розділу II Порядку щодо письмового повідомлення нотаріусом кредитора про зняття заборони здійснюється виключно у випадках зняття заборони на підставі заяви боржника (або його уповноваженого представника). В інших випадках кредитор самостійно подає відповідне повідомлення, на підставі якого здійснюється зняття заборони, або укладає відповідний правочин про розірвання, відповідно відсутня необхідність повідомляти кредитора про його ж дії.

**2) При розірванні договорів** застави (іпотеки), ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору тощо **або внесенні змін до них (якщо такі зміни мають наслідком зняття заборони відчуження майна)**, зняття заборони здійснюється тим нотаріусом, який посвідчив відповідний договір про розірвання (внесення змін). Порядок посвідчення договорів про зміну (розірвання) договорів встановлений пунктом 7 глави 1 розділу II Порядку.

Після посвідчення договору про розірвання (внесення змін) кредитором (обтяжувачем), боржником окремо може бути подано **письмове повідомлення (заява) про розірвання правочину (внесення змін до нього)**, на якому нотаріусом вчиняється **посвідчувальний напис про зняття заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно)** та який залишається в архіві нотаріуса, нотаріальної контори у справі 02-32 «Документи (постанови, ухвали, повідомлення тощо) по накладенню і зняттю заборон та арештів відчуження нерухомого та рухомого майна».

Договір про розірвання договору (внесення змін до нього) зберігається у справі 02-10 «Інші договори (засновницькі договори, установчі акти, договори відчуження рухомого майна, оренди, позики, управління майном тощо)».

Якщо у договорі про розірвання договору (внесення змін до нього) обумовлено, що такий **договір є повідомленням про розірвання чи зміну договору**, які були підставою накладення заборони, - зняття заборони відбуватиметься **без подання окремого письмового повідомлення**.

У такому випадку посвідчувальний напис про зняття заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) вчиняється **на всіх примірниках договору про розірвання (внесення змін) основного договору**. Архівний примірник договору про розірвання договору (внесення змін) зберігається у справі 02-10 «Інші договори (засновницькі договори, установчі акти, договори відчуження рухомого майна, оренди, позики, управління майном тощо)».

Оскільки за номенклатурою справ наявна окрема справа 02-32, відомості про зняття заборони мають бути відображені також і в цій справі. В такому випадку до справи 02-32 може бути долучено копію договору про розірвання правочину (внесення змін).

Про зняття заборони нотаріусом, яким було накладено таку заборону (в тому числі при отриманні повідомлення про зняття заборони іншими нотаріусом), на примірнику правочину, що був підставою для накладення заборони відчуження та який зберігається у справах

нотаріуса, **проставляється відмітка про зняття заборони** з проставлянням дати, підпису та печатки нотаріуса за прикладом, наведеним у абзаці другому підпункту 4.3 пункту 4 глави 15 розділу II Порядку.

**Реєстрація нотаріальної дії - зняття заборони, здійснюється нотаріусом у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій згідно з розділом VII Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених Наказом Міністерства юстиції України № 3253/5 від 22.12.2010.**

**3.13.3. Звертаємо увагу, що у зв'язку з викладенням в новій редакції підпункту 4.1 пункту 4 (прим.: до змін – підпункту 5.1. пункту 5) глави 15 розділу II виключено норму, згідно з якою підставою для зняття заборони є скасування рішення суду про оголошення фізичної особи померлою або закінчення п'ятирічного строку з часу відкриття спадщини на майно особи, оголошеної померлою.** Тобто з 08.12.2017 року для цілей обрахування строків накладення та зняття заборони Порядком визначався п'ятирічний строк з часу відкриття спадщини, а саме: з дня оголошення особи померлою (з дня набрання рішенням суду законної сили або з дати, зазначеної у рішенні суду як дата смерті особи - відповідно до ст. 46 ЦК України). Ця норма в Порядку діяла з 08.12.2017 року до 02.01.2025 року. Водночас питання **закінчення п'ятирічного строку** регулюється не лише нормами Порядку, а й вимогами цивільного законодавства України та вже сталою нотаріальною практикою.

Про це детально висвітлено в Інформаційному листі Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ «Щодо накладення заборони відчуження нерухомого майна, успадкованого від особи, яка оголошена судом померлою» від 13 травня 2020 року. (<https://npu.ua/wp-content/uploads/2020/05/inform1305.pdf>).

Важливим у зв'язку з цим питанням є правильне визначення моменту встановлення початку перебігу та припинення п'ятирічного строку дії такої заборони.

**Статтею 47 Цивільного кодексу України передбачено, що спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини.**

Статтею 1220 Цивільного кодексу України передбачено, що спадщина відкривається також внаслідок оголошення особи померлою, а часом відкриття спадщини в такому випадку є день, з якого вона оголошується померлою (частина третя статті 46 цього Кодексу). Частиною п'ятою статті 1268 Цивільного кодексу України передбачено, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини. Таким чином, у випадку, якщо на момент видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно минуло п'ять років з дня відкриття спадщини (з дати набрання рішенням суду законної сили або з дати, визначеної рішенням суду як дата смерті особи), при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкодавця, оголошеного померлим, заборона нотаріусом не накладається, оскільки строк дії визначеного законом періоду для забезпечення збереження майна особи, оголошеної померлою, спливає на момент видачі свідоцтва про право на спадщину.

У разі, якщо вказаний строк на момент видачі свідоцтва про право на спадщину не спливає, заборона накладається на строк, який залишився до повних 5 років.

Окремим питанням також є обчислення строку дії заборони із визначенням конкретної дати, із настанням якої заборона може бути знята.

Правила щодо визначення та обчислення строків передбачені главою 18 розділу V Цивільного кодексу України (статті 251-255). З урахуванням статті 252 Цивільного кодексу України для накладення заборони відчуження нерухомого майна, успадкованого від особи, оголошеної судом померлою, строк визначається роками, а саме: 5 років. Перебіг строку з урахуванням положень статті 1220 Цивільного кодексу України починається з часу відкриття спадщини. Строк, що визначений роками, спливає у відповідний місяць та число

останнього року строку (частина перша статті 254 Цивільного кодексу України). Якщо останній день строку припадає на вихідний, святковий або інший неробочий день, що визначений відповідно до закону у місці вчинення певної дії, днем закінчення строку є перший за ним робочий день (частина п'ята статті 254 Цивільного кодексу України).

**Отже, п'ятирічний строк дії заборони відчуження нерухомого майна, успадкованого спадкоємцями особи, оголошеної померлою, починає свій перебіг із дати набуття рішенням суду законної сили, або з дати, що вказана у рішенні суду як дата смерті особи. Закінчується такий строк у відповідні місяць і число п'ятого року перебігу такого строку. Строк, який, наприклад, розпочався 04 січня 2020 року, закінчиться відповідно 04 січня 2025 року, відповідно зняття заборони допускається починаючи з 05 січня 2025 року. У випадку, якщо строк розпочався 29 лютого року, який є високосним, то закінчується він відповідно 28 лютого звичайного, не високосного року.**

З метою дотримання належної процедури вчинення такої нотаріальної дії, як видача свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно, та забезпечення виконання статті 47 Цивільного кодексу України **нотаріусам слід звертати увагу на підставу державної реєстрації органами державної реєстрації актів цивільного стану актового запису про смерть спадкодавця.**

### **3.14. Щодо виключення положень, які стосувались внесення коштів в депозит нотаріуса з метою авансування виплат ліквідатору в процедурі банкрутства.**

З пунктів 1.3., 1.7. глави 21 розділу II Порядку виключено положення, які стосувались внесення коштів в депозит нотаріуса з метою авансування виплат ліквідатору в процедурі банкрутства. Основним нормативно-правовим актом, який регулює банкрутство фізичних осіб в Україні є Кодекс України з процедур банкрутства. В новій редакції виключено дублювання положень, які передбачені Кодексом. Поняття «громадянин – підприємець» наразі також не використовується, вірною є термінологія «фізична особа – підприємець». Крім того, раніше внесення коштів в депозит нотаріуса в процедурі банкрутства було передбачено статтею 115 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», згідно якої сплата грошової винагороди арбітражному керуючому (розпоряднику майна) здійснювалась шляхом її авансування заявником (кредитором або боржником) у розмірі, зазначеному у цій частині і також передбачалось, що така сума авансового платежу вносилась на депозитний рахунок нотаріуса та виплачувалась арбітражному керуючому (розпоряднику майна) за кожний місяць виконання ним повноважень розпорядника майна. В діючому Кодексі України з процедур банкрутства внесення коштів на депозитний рахунок нотаріуса не передбачене, натомість статтею 30 Кодексу передбачене внесення таких авансових платежів на депозитний рахунок суду. Враховуючи викладене, з Порядку виключені положення, які не відповідають чинному законодавству (є застарілими).

### **3.15. Щодо окремих змін про внесення грошових сум у депозит нотаріуса.**

**З урахуванням Змін до Порядку, прийняття грошових сум або цінних паперів у депозит для передавання кредитором здійснюється за відповідною заявою заінтересованої особи (боржника). Заява реєструється нотаріусом у книзі вхідної кореспонденції і є підставою для вчинення нотаріальної дії.**

Про надходження грошових сум і цінних паперів нотаріус повідомляє кредитора і на його вимогу видає йому належні грошові суми або цінні папери.

У разі прийняття у депозит для передачі за належністю грошових сум або цінних паперів державними нотаріусами справляється державне мито в розмірі, установленому чинним законодавством; приватними нотаріусами справляється плата **відповідно до статті 31**



**Закону України «Про нотаріат».** Особа, що внесла в депозит грошові суми або цінні папери, або її уповноважений представник розписується на корінці квитанції.

Облік надходження та видачі грошових сум та цінних паперів передбачає таке.

Надходження грошових сум та цінних паперів обліковується в прибутковій частині книги обліку депозитних операцій.

У графі 1 указується порядковий номер запису; у графі 2 - дата надходження грошових сум або цінних паперів у депозит; у графі 3 - прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи, від якої прийняті грошові суми або цінні папери; за яким зобов'язанням або в рахунок яких платежів вони внесені; у графі 4 - номер виданої квитанції; у графах 5, 6 вказуються відповідно розмір внесеної у депозит грошової суми, вид, кількість, номінальна вартість та реквізити цінних паперів, унесених у депозит; у графі 7 - номер особового рахунку депонента.

Видача з депозиту грошових сум або цінних паперів здійснюється за заявою, яку подає депонент. На заяві нотаріусом здійснюється службова відмітка про встановлення особи депонента, реквізити документа, на підставі якого особу було встановлено, та вказується документ, що підтверджує право на одержання депозитних сум (свідоцтво про право на спадщину, рішення суду, довіреність тощо).

Повернення грошових сум і цінних паперів особі, що внесла їх у депозит, здійснюється за письмовою заявою такої особи та за згодою депонента, справжність підпису на якій засвідчена нотаріально.

Невитребувані з депозиту грошові суми та цінні папери, що підлягають передачі фізичним та юридичним особам, зберігаються в депозиті державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса **протягом трьох років**, після спливу якого підлягають перерахуванню до Державного бюджету України в порядку, установленому чинним законодавством України.

Книги обліку депозитних операцій, обліку особових рахунків депонентів, квитанційні книжки мають бути пронумеровані, прошнуровані і скріплені печаткою та підписом посадової особи відповідного територіального органу Міністерства юстиції із зазначенням кількості аркушів, що містяться в них.

### **3.16. Щодо окремих змін про виконавчі написи.**

У зв'язку з регулюванням питань стягнення за виконавчими написами та строку пред'явлення виконавчих написів до виконання Законом України «Про виконавче провадження» **виключено пункти 8,9 глави 16 розділу II Порядку:**

#### **«8. Порядок стягнення за виконавчим написом**

Стягнення за виконавчим написом провадиться в порядку, встановленому цивільним процесуальним законодавством для виконання судових рішень та Законом України «Про виконавче провадження».

#### **9. Строк пред'явлення виконавчого напису до виконання**

9.1. Виконавчий напис, за яким стягувачем або боржником є фізична особа, може бути пред'явлений до примусового **виконання протягом року** з моменту вчинення виконавчого напису.

9.2. Поновлення пропущеного строку для пред'явлення виконавчого напису до виконання провадиться відповідно до вимог статті 23 Закону України «Про виконавче провадження» і статті 371 Цивільного процесуального кодексу України.».

Порядок стягнення за виконавчим написом та строк пред'явлення його до виконання регулюються статтями 90, 91 Закону України «Про нотаріат» та Законом України «Про виконавче провадження».

Змінами усунуено суперечність щодо **строку пред'явлення виконавчого напису до примусового виконання.**

Разом з тим, звертаємо увагу, що норма абзацу третього підпункту 3.1 пункту 3 глави 16 розділу II Порядку щодо того, що нотаріус **вчиняє виконавчі написи за умови, що з дня виникнення права вимоги минуло не більше трьох років**, а у відносинах між підприємствами, установами та організаціями - **не більше одного року**, залишилася без змін.

Інформуємо, що нові зміни, що стосуються вчинення нотаріусами виконавчих написів, затверджено Наказом Міністерства юстиції України від 14 лютого 2025 року N 405/5 «Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» (набрання чинності відбулось 21 лютого 2025 року), про зміст яких буде повідомлено додатково.

**25 лютого 2025 року**

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