



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

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

Адреса для листування:

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

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 478 «20»
лютого 2025р.

Голові Верховної Ради
України
Руслану СТЕФАНЧУКУ

Голові комітету Верховної
Ради України з економічного
розвитку
Дмитру НАТАЛУСІ

Голові комітету Верховної
Ради України з питань
правової політики
Денису МАСЛОВУ

Голові комітету Верховної
ради України з питань
організації Державної влади,
місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та
містобудування
Олені ШУЛЯК

Нотаріальна палата України, керуючись статтею 16 Закону України «Про нотаріат», провела правовий аналіз Проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності управління об'єктами державної та комунальної власності з метою відновлення та економічного зростання України, зареєстрованого 11 серпня 2025 року за реєстровим №13620 (далі – Проект закону), а також аналіз окремих його положень, пов'язаних зі змінами до Законів України «Про нотаріат» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до Пояснювальної записки до Проекту закону його цілями та завданнями є, зокрема, забезпечення гармонізації законів, що регулюють відносини з управління, використання державного та комунального майна, в тому числі процесів приватизації такого майна, що спрямовані на їх пришвидшення, збільшення ефективності розпорядження державним та комунальним майном, на підвищення інвестиційної привабливості країни, прискорення економічного зростання та сприяння відновленню.

Проект закону серед іншого передбачає:

1. Частину першу статті 55 Закону України «Про нотаріат» після слів «Закону України «Про іпотеку» доповнити словами та знаками **«частиною п'ятою статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»**.

2. Внесення змін до статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», а саме частину п'яту цієї статті після абзацу шостого доповнити новими абзацами такого змісту:

«Для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації у випадку, якщо реєстрація прав власності держави, територіальної громади на такий об'єкт не була здійснена до проведення електронного аукціону, органи приватизації подають нотаріусу такі документи:

копія наказу Фонду державного майна України або рішення місцевої ради про включення об'єкта до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

копія наказу органу приватизації або рішення місцевої ради про приватизацію об'єкта;

копія затвердженого органами приватизації протоколу про результати електронного аукціону.»

3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» доповнити статтею 27 такого змісту:

«Стаття 27. Державна реєстрація права власності на майно, придбане в процесі приватизації

1. Для державної реєстрації прав власності на майно, що придбане в процесі приватизації на електронному аукціоні згідно Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» у випадку, якщо реєстрація прав власності держави, територіальної громади не була здійснена до проведення такого електронного аукціону, новим власником подаються такі документи:

1) копія наказу Фонду державного майна України або рішення місцевої ради про включення об'єкта до переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

2) копія наказу Фонду державного майна України або рішення місцевої ради про приватизацію об'єкта;

3) копія договору купівлі-продажу, укладеного за результатом проведення електронного аукціону в процесі приватизації.»

Нотаріальна палата України **заперечує** проти зазначених змін у запропонованій редакції з огляду на таке.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація

прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Правові відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, врегульовано Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон 1952), який спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Частиною першою статті 2 Закону 1952 визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Статтею 3 цього Закону визначено засади державної реєстрації прав, зокрема:

- гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
- публічність державної реєстрації прав;
- внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;
- відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Відповідно до частин другої, третьої статті 3 Закону 1952 речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

При цьому речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Частиною четвертою статті 3 Закону 1952 встановлено, що **будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього Закону, та в інших випадках, визначених законом.**

Таким чином, Цивільним кодексом України та Законом 1952 закладений принцип обов'язковості державної реєстрації прав на нерухоме

майно та наявності державної реєстрації таких прав для подальшого розпорядження нерухомим майном (правами на таке майно), яким держава гарантує **безспірність** дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення прав на нерухоме майно.

Такою, що не відповідає засадам та принципам державної реєстрації прав є також запропонована норма статті 27-4 Закону 1952 в частині переліку документів, на підставі яких здійснюється державна реєстрація права власності на майно, придбане в процесі приватизації, а саме здійснення такої державної реєстрації на підставі, в тому числі, **копії договору** купівлі-продажу, укладеного за результатом проведення електронного аукціону в процесі приватизації.

Щодо запропонованого слід зазначити, що відповідно до статті 27 Закону 1952 державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дублікату.

Тобто, для проведення державної реєстрації прав подається оригінал документа або його дублікат, оскільки **відсутність у особи оригіналу або дублікату такого документа не може безспірно гарантувати дійсність договору або незмінність його умов**. Якщо ж закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації з наявністю факту виконання умов правочину, державний реєстратор зобов'язаний перевірити такі факти згідно з вимогами частини третьої статті 10 Закону 1952.

При цьому, частиною другою статті 17 Закону 1952 передбачено повернення заявнику документів, поданих ним в паперовій формі для проведення реєстраційних дій. Відповідно, відсутня логіка у поданні для державної реєстрації копії, а не оригіналу документа, що посвідчує набуття права власності на нерухоме майно, оскільки ці документи не залишаються в реєстраційній справі на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Окремо при приватизації необхідно з'ясувати інші питання, наприклад питання державної реєстрації земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт приватизації, її правовий статус та правову долю, достовірні та актуальні відомості про технічні характеристики та адресу об'єкта приватизації, в тому числі за даними ЄДЕССБ тощо.

У свою чергу внесення запропонованих змін до статті 55 Закону України «Про нотаріат» суперечить засадничим принципам нотаріальної діяльності. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про нотаріат» завданням нотаріату є посвідчення прав, а також фактів, що мають юридичне значення, та вчинення інших нотаріальних дій, передбачених цим Законом, **з метою надання їм юридичної вірогідності**. Тобто, вчиняючи нотаріальну дію нотаріус надає документам, фактам чи правам певного ступеня достовірності,

що робить їх безумовними для правового обігу та гарантує їхню правову значущість. При вчиненні нотаріальних дій нотаріус керується принципами законності, гарантованості охорони і захисту безспірних прав як фізичних, так і юридичних осіб, які звертаються до нотаріуса, обґрунтованості нотаріальних актів, безспірності нотаріального процесу та іншими принципами. Таким чином, посвідчуючи правочини, зокрема договори відчуження нерухомого майна, нотаріус забезпечує достовірність таким правочинам (діям осіб, що спрямовані на набуття, зміну, припинення прав на нерухоме майно), а отже вчинення нотаріусом таких нотаріальних дій можливе виключно за умови забезпечення державною достовірності відомостей про права на нерухоме майно шляхом їх визнання в порядку, визначеному законом (шляхом державної реєстрації прав).

Зміни до статті 55 Закону України «Про нотаріат» шляхом запровадження винятку, який закладено Проектом Закону у **частині п'ятій статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»**, означають, що при посвідченні договорів про відчуження державного та комунального майна у визначеному Проектом закону випадку для нотаріального посвідчення **не потрібно** буде подання документів, що підтверджують право державної або комунальної власності на нерухоме майно, що відчужується, або наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Вказаний виняток створить неприпустиму прогалину у нотаріальному процесі, дозволить продаж нерухомості без попереднього оформлення належних правовстановлюючих документів та/або документів про державну реєстрацію прав, унеможливить достовірну перевірку нотаріусом права державної та/або комунальної власності, що є обов'язковою стадією нотаріального процесу в таких випадках.

Неналежна перевірка нотаріусом права державної чи комунальної власності призведе до судових спорів та успішного оскарження результатів електронних торгів, нотаріально посвідчених правочинів, а також створить передумови для незаконного заволодіння нерухомим майном, його легалізації, рейдерства.

Важливою стадією процедури приватизації державного та комунального майна є підготовка до продажу на аукціоні, яка має обов'язково включати забезпечення юридичної чистоти права державної та комунальної власності на об'єкт приватизації та його оформлення у відповідності до вимог закону, опису технічних характеристик, а також правової долі земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт приватизації. Без реалізації наведеного держава не зможе гарантувати безспірність приватизації та захистити права інвесторів.

Відповідно продаж нерухомого майна державної або комунальної власності можливий виключно після приведення у порядок документів, що підтверджують таке право власності, та/або його державну реєстрацію.

Водночас, якщо наявні проблеми з юридичним оформленням права державної або комунальної власності на об'єкти приватизації, то важливо

змістити акцент законодавчих змін з пропозиції виключення необхідності подання для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу документів, які посвідчують право державної або комунальної власності, або його державну реєстрацію, - на пропозицію вдосконалення (спрощення) процедури їх оформлення, відновлення, та/або державної реєстрації таких прав.

Відповідно до частини першої статті 8 Конституції України в Україні визнається і діє принцип верховенства права. Верховенство права – це панування права в суспільстві. Верховенство права вимагає від держави його втілення у правотворчу та правозастосовну діяльність, зокрема у закони, які за своїм змістом мають бути проникнуті передусім ідеями соціальної справедливості, свободи, рівності тощо. Із конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності і недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування в правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі.

Більше того, від прозорості, законності та безспірності процедур приватизації державного та комунального майна на пряму залежить можливість залучення серйозних інвестицій та найкращих інвесторів, гарантії безпеки права власності для яких є істотною умовою.

Нотаріальна палата України з метою забезпечення безспірності та законності процедур продажу державного та комунального майна (приватизації), внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно достовірних відомостей, задля забезпечення захисту права власності інвесторів та безпечного інвестиційного клімату, просить прийняти заперечення та правові аргументи до уваги, виправити положення у Проекті закону, висловлює свою готовність до консолідації зусиль для роботи над цим питанням.

Сподіваємось на розуміння!
З повагою,

Президент

Володимир Марченко