



№ 29/2 « 03 » серія 26Р

**Голові Комітету Верховної  
Ради України з питань  
аграрної та земельної  
політики**

**О. Гайду**

**Шановний Олександр Васильовичу!**

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) висловлює Вам свою повагу та висловлює вдячність за долучення до роботи над важливими ініціативами.

На виконання звернення Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики № 04-11/16-2026/78554 від 10.04.2026 надсилаємо правовий аналіз законопроекту «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо вдосконалення умов обігу майнових прав на земельні ділянки»

Додаток : Правова позиція Комісії НПУ з аналітично- методичного забезпечення нотаріальної діяльності на 10 арк.

Порівняльна таблиця до законопроекту на 38 арк.

З повагою,

**Президент НПУ**

**Володимир МАРЧЕНКО**



## НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

---

### ПРАВОВА ПОЗИЦІЯ №7/2026

#### щодо недопустимості використання аграрних нот як підстави виникнення іпотеки прав користування (оренди) земельних ділянок

Нотаріальна палата України здійснила правовий аналіз законопроекту «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо вдосконалення умов обігу майнових прав на земельні ділянки» (далі- Законопроект), висловлює вдячність за долучення до роботи над важливими ініціативами та повідомляє наступне.

Нотаріат позитивно зарекомендував себе у роботі ринку сільськогосподарських земель, адже забезпечує стабільність, безспірність нотаріальних процедур, ретельне дотримання правил, запроваджених для ринку землі.

Невід'ємною складовою ринку сільськогосподарських земель є ринок похідних речових прав на землю, який потрібно розвивати.

Нотаріальна палата України вбачає **необхідність посилення підтримки та розвитку ринку похідних речових прав на землю, які є самостійними об'єктами цивільного обороту**, зростають в ціні, та активізації їх обігу; **розуміє потребу вдосконалення процедур відчуження, іпотеки** похідних речових прав на землю сільськогосподарського призначення (оренди, емфітевзису тощо), а також **необхідність покращення правового регулювання ринку похідних речових прав** на землю (продажу/іпотеки), та висловлює готовність максимально сприяти.

Для цього потрібно добре зважувати кожен модель, яка готується та пропонується для запровадження, а також врахувати чи досягли запланованої мети запроваджені інструменти аграрних розписок та аграрних нот на сьогодні. Концентрація уваги виключно на спрощенні оформлення та ілюзії здешевлення, має негативні приклади на ринку нерухомості України, оскільки щоразу відкривала можливості тим чи іншим шахрайським схемам. Позитивною для України в умовах війни та незавершеної судової реформи є модель збалансована превентивним захистом, який надають ЗУ «Про іпотеку» та процедури нотаріального посвідчення, включаючи позасудові способи звернення стягнення на предмет іпотеки та виконавчі написи нотаріусів. Безумовно необхідно покращення правового регулювання, щоб ці механізми не були ускладненими через колізії, різну правову невизначеність та можливості зловживання для боржників чи кредиторів, а відтак і прості та зрозумілі для нотаріусів.

Так, Законопроект позиціонується, як створення дієвого механізму залучення фінансування в агросектор через інструмент аграрних нот та іпотеку прав оренди. При цьому аграрні ноти, як інструмент створення дієвого механізму залучення фінансування в агросектор за рахунок застави майбутнього врожаю, вже пропонувався як ідеальний, в частині спрощення, зручності, здешевлення. Водночас, після прикладання таких великих зусиль та вкладення значних коштів для підміни простого та класичного договору застави

майбутнього врожаю, та, навіть аграрних розписок, аграрними нотами, ми фіксуємо мінімальну кількість аграрних нот попри гучні прогнози. Так, станом на 01 червня 2026 року у Реєстрі аграрних нот наявні **лише 4 аграрні ноти** на всю Україну, що свідчить про правильність поданих у той час заперечень Нотаріальної палати України та відсутність доцільності таких змін, оскільки інструмент не спрацював (не має попиту).

Ключовою проблемою аграріїв, що не сприяє кредитуванню насправді є те, що «традиційні» застави» через війну є малоліквідними та нецікавими для кредиторів, на відміну від іпотек права користування (оренди) землями сільськогосподарського призначення. І справа тут не в процедурі, чи тому, як називається договір застави, чи договір іпотеки, аграрна розписка чи нота, **а в предметі застави та його привабливості, а також легкому доступі до таких особливо цінних прав на землю та автоматичному зверненні стягнення на такий предмет, тобто набуттям кредиторами прав користування землями сільськогосподарського призначення.** Важливо шукати не що є найцінніше та найостанніше у аграрія для кредитування в умовах війни, але і сприяти, щоб врожай, с/г продукція, зростав у ліквідності, створюючи для цього умови державної підтримки та реалізації за належними цінами.

Безумовно пул прав оренди землями сільськогосподарського призначення, що сформувався в Україні, є дуже великим, привабливим для залучення інвестицій у найбільших розмірах, і може приносити велику користь. Водночас, незрозумілим є руйнування інституту іпотеки, який надійно та збалансовано захищає в однаковій мірі не тільки кредитора, але і боржника. Іпотеку можна покращити, але не можна замінити.

Основними пропозиціями Законопроекту є:

**Встановлення застави (іпотеки) прав оренди безпосередньо аграрною нотою**

*(Пропозиція прямо передбачити в законі можливість виникнення застави (іпотеки) прав оренди земельних ділянок шляхом внесення умов про це (в тому числі іпотечного застереження) в аграрну ноту без необхідності укладання окремого договору, який посвідчується нотаріусом. Визначення процедури реєстрації обтяжень прав оренди в момент видачі аграрної ноти.)*

**Створення механізму автоматичного позасудового стягнення на підставі АН**

*(Пропозиція передбачити в Законі України «Про аграрні ноти» процедуру автоматичного позасудового звернення стягнення на предмет застави (іпотеки) у вигляді прав оренди на земельні ділянки на підставі іпотечного застереження - шляхом оформлення на кредитора за аграрною нотою права власності на предмет застави або продажу права оренди на підставі спеціальної виписки, що формує Реєстр аграрних нот)*

В обґрунтуванні Законопроекту вказано

*«Чому права оренди землі не приймаються кредиторами в якості застави*

*Складність, тривалість та висока вартість оформлення застави (іпотеки) прав оренди у нотаріусів*

*складна і тривала процедура судового стягнення предмету іпотеки*

*неможливість продажу предмету іпотеки у виконавчому провадженні*

*складність і тривалість позасудового стягнення предмета іпотеки на підставі іпотечного застереження*

*Ризики кредитора: Неможливо швидко та автоматизовано реалізувати право оренди у разі дефолту боржника*

*Резюме: Поточне законодавство робить іпотеку прав оренди «мертвим» інструментом»*

### **Вбачається резюме необ'єктивним з наступних підстав.**

Правове регулювання застави майна визначено ЦК України, Законом України «Про заставу», а для особливо цінних предметів застави, якими є права користування земельними ділянками «ЗУ «Про іпотеку». Вимоги до оформлення договору застави (іпотеки) безпосередньо залежать від предмету застави, наскільки правовідносини потребують захисту та регулювання.

При нотаріальному посвідченні існують стадії нотаріального процесу, які забезпечують безспірність правочину, виключаючи ті ризики якими, створюються сприятливі умови для шахрайства та пріоритету захисту прав кредитора.

Легкодоступність, відсутність належних перевірок та автоматичне звернення стягнення на права користування земельними ділянками сг призначення у спосіб, який не відповідає позасудовим способам звернення стягнення, які передбачені ЗУ «Про іпотеку», а також обмеженням переважного права, права власника щодо продажу земель, та навіть нівелювання помилок та суперечностей у відомостях Державного реєстру прав (що умисно передбачено у зв'язку з реальним станом записів) призведе до різних негативних наслідків, на кшталт рейдерства права, та не дозволить гарантувати законність набуття права користування інвесторами, і, як наслідок, ризики втрати через судові спори.

Доступ до забезпечення кредитів та інвестицій дуже цінними об'єктами цивільних прав, якими є права користування землями сг призначення, який цікавить та є привабливим кредиторам, не може надаватися у обхід всіх вимог та об'єктивних необхідностей, а у разі надання створить для інвесторів **ілюзію захисту їх права власності** на звернуті стягненням права користування у їх власність, що буде оскаржено у першому ж суді.

### **Заперечення на резюме:**

Поточне законодавство передбачає іпотеку прав оренди та чітку процедуру, яку потрібно дотримуватися, щоб не постраждали ні кредитори, ні боржники, ні власники землі. Покращити та вдосконалити можна, однак спотворити ні.

Нотаріальна палата України **не підтримує підміну інституту іпотеки похідних речових прав на землі сільськогосподарського призначення аграрною нотою**, вбачаючи невідповідність правової природи аграрних нот правовій природі обігу речових прав на нерухоме майно, зокрема правовідносинам іпотеки прав користування землями сільськогосподарського призначення, **не підтримує** перенесення правового регулювання іпотеки з Цивільного кодексу України та профільного Закону України «Про іпотеку» до Закону України «Про аграрні ноти». **Не підтримує** втручання в концепцію обов'язковості державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень у визначеній законом процедурі, що передбачає: аналіз документів та відомостей, на підставі яких проводиться державна реєстрація прав, на відповідність вимогам закону та відсутність суперечності між заявленими та зареєстрованими правами та їх обтяженнями, перевірку повноважень особи/представника на вчинення певних дій, перевірку відсутності обтяжень, виконання умов правочину, наявність всіх необхідних відомостей та документів для здійснення відповідної реєстраційної дії.

Наслідки відмови від нотаріального посвідчення договору іпотеки похідних речових прав – втрата безспірності правочину, ризик підробок та зловживань, ризик виникнення іпотеки поза волею суб'єкта, що матиме наслідком втрату особою належних їй прав поза її волею або без розуміння наслідків вчинюваних нею дій.

**Права користування землями сільськогосподарського призначення**, що надають переважне право купівлі, інші пріоритети, що також впливають на ціну землі, ціну права оренди та на можливість розпоряджатися своєю власністю власником землі – **інший**

**предмет, сфера зобов'язальних прав та речових прав на чуже майно, що не може бути предметом аграрних нот.**

Аграрні ноти, як інструмент для застави майбутнього врожаю, пропонувався як ідеальний інструмент в частині спрощення, зручності, здешевлення. Водночас, після прикладання таких великих зусиль для підміни простого та класичного договору застави майбутнього врожаю, та, навіть аграрних розписок, аграрними нотами, ми фіксуємо їх мінімальну кількість пропри гучні прогнози. Так, станом на 01 червня 2026 року у Реєстрі аграрних нот наявні **лише 4 аграрні ноти** на всю Україну, що свідчить про правильність поданих у той час заперечень Нотаріальної палати України та відсутність доцільності таких змін.

У законопроекті приділено значної уваги питанням пріоритетного захисту інтересів кредитора, обмеження реалізації орендарем свого переважного права купівлі-земельної ділянки, легалізація неточностей, описок, допущених у відомостях Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речового права, що передається в іпотеку, а також недоліків чи невідповідності законодавству договорів, на підставі яких зареєстровано таке право оренди, інше похідне речове право, що передається в іпотеку.

**Чимало питань викликає запропонований автоматичний механізм звернення стягнення за такою «аграрно-іпотечною нотою» на права оренди, автоматична перереєстрація усіх прав оренди (наприклад) за аграрною нотою лише за заявою кредитора, в обхід передбачених законом позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки та процедури виконавчого провадження. Це створює легкий доступ до заволодіння правами користування земель сільськогосподарського призначення.**

Практична реалізація таких ініціатив не враховує стану записів про похідні речові права у Державному реєстрі прав, їх змісту та недоліків, неможливості де-факто автоматичного переходу прав оренди без порушень, а також без концептуальних змін функціонування Державного реєстру прав. На сьогодні переважна більшість скарг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стосується реєстраційних дій, пов'язаних з державною реєстрацією права оренди земельних ділянок на підставі неукладених договорів оренди (відсутність підписів сторін, відсутність істотних умов договору оренди, укладення договорів без належних правових підстав чи без належних повноважень тощо), а також поновленням чи укладенням договорів оренди земельних ділянок на новий строк.

Враховуючи зазначене, запропонована модель використання аграрних нот, як підстави виникнення іпотеки прав оренди земельних ділянок, є такою, що суперечить чинному законодавству України. Запровадження такого механізму порушує засади цивільного права, закріплені, зокрема, у статтях 3, 6, 13 Цивільного кодексу України, а також принципи правової визначеності та верховенства права, гарантовані статтею 8 Конституції України.

**Окрім наведеного необхідно звернути увагу на наступне.**

#### **Конфлікт правової природи**

Відповідно до статей 575, 576 Цивільного кодексу України іпотека є видом застави як обтяження речового права, що виникає на підставі договору.

Натомість аграрна нота є інструментом, що оформлює зобов'язання (грошове або товарне), тобто належить до сфери зобов'язального права.

Поєднання речового права (іпотеки) із фінансовим інструментом (аграрною нотою) суперечить:

принципу розмежування речових і зобов'язальних прав;

принципу системності цивільного законодавства (ст. 3, 4 ЦК України).

Це призводить до правової невизначеності та порушує передбачуваність правозастосування.

**Іпотека на підставі аграрної ноти - не може вважатись іпотекою, яка виникає на підставі закону, правова природа такої іпотеки – договірна.**

В основі іпотеки похідних речових прав на землю лежить волевиявлення власника такого права та домовленість з кредитором, а не закон. А це відповідає за ознаками – виключно **договору іпотеки**, як би законодавець його не назвав. Підміна понять призведе до появи «неповноцінної іпотеки», але не ніяк не спростує підходи, необхідні для іпотечного договору.

#### **Відсутність договору іпотеки.**

Згідно зі статтями 626, 627 Цивільного кодексу України, договір є домовленістю сторін, а свобода договору передбачає право сторін визначати його умови.

Іпотека як вид застави виникає на підставі договору (ст. 575 ЦК України).

Виникнення іпотеки без укладення договору:

- суперечить правовій природі іпотеки;
- порушує принцип свободи договору;
- унеможливує погодження істотних умов (предмет, обсяг забезпечення, порядок звернення стягнення).

Крім того, відповідно до статті 209 Цивільного кодексу України та спеціальних норм щодо іпотеки, такі правочини підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, що також ігнорується запропонованою моделлю.

#### **Порушення права на судовий захист**

Відповідно до статті 55 Конституції України, кожному гарантується право на судовий захист його прав і свобод.

Запропонована модель фактично передбачає можливість звернення стягнення на право оренди без попереднього повноцінного судового контролю.

Проблема полягає не лише у відсутності суду як формального етапу, а в тому, що:

- орендар може втратити своє майнове право ще до того, як отримає можливість реально оскаржити підстави такого стягнення;
- спір про існування або обсяг зобов'язання не вирішується до моменту втручання у право, а переноситься «після факту»;
- судовий захист стає реактивним, а не превентивним, що суперечить самій ідеї гарантій права.

Фактично це означає, що особа спочатку втрачає право, а вже потім змушена його захищати (повертати) через суд.

Такий підхід:

- змінює зміст конституційної гарантії судового захисту;
- порушує баланс між сторонами, надаючи кредитору непропорційно сильну позицію;
- допускає втручання у майнові права без належної перевірки їх правомірності.

Це є несумісним із принципом верховенства права.

#### **Визначення права оренди речовим правом**

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Досить спірною є пропозиція щодо внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо безумовного визначення права оренди речовим правом. Оскільки, оренда землі – це договірні відносини та право оренди є правом зобов'язальним. Саме з моменту укладення договору виникають права сторін у зобов'язальних правовідносинах: для

орендаря - право вимагати передання йому у володіння та користування земельну ділянку; для орендодавця – право на орендну плату та право вимагати використання ділянки відповідно до договору і законодавства.

Ознак речового права право оренди земельної ділянки набуває з моменту державної реєстрації такого права. Саме з моменту державної права оренди способи захисту цього права можуть бути такими, що притаманні речовим правам: орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами.

### **Порушення прав орендаря**

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки є самостійним майновим, зобов'язальним правом.

Іпотека права оренди фактично виникає через аграрну ноту без погодження умов іпотеки та укладення між сторонами самостійного договору іпотеки, що означає:

- орендар не погоджує умови обтяження свого права (обсяг, підстави, порядок стягнення);

- обтяження виникає автоматично, як «побічний ефект» фінансового інструменту, а не як самостійне рішення сторін;

- право оренди починає функціонувати в обмеженому режимі без усвідомленого прийняття цих обмежень.

Практичний наслідок цього:

- ризик втрати орендарем контролю над своїм правом;

- право оренди може бути передане або припинене без звичних договірних механізмів;

- економічна цінність права для орендаря суттєво зменшується без прямої згоди на це. Крім того, це суперечить статті 627 Цивільного кодексу України, оскільки:

- свобода договору підміняється автоматичною конструкцією;

- сторони позбавляються можливості індивідуально погодити умови забезпечення виконання зобов'язання.

**У підсумку право оренди перестає бути повноцінним майновим правом і перетворюється на об'єкт примусового обігу, що є неприйнятним.**

### **Порушення засад справедливості та добросовісності**

Однією з основних засад цивільного законодавства є принципи справедливості, добросовісності та розумності (стаття 3 Цивільного кодексу України).

Запропонована модель порушує ці засади, оскільки створює нерівновагу між сторонами правовідносин.

Зокрема:

- одна сторона (кредитор) отримує можливість швидкого та спрощеного втручання у майнове право;

- інша сторона (орендар) не має еквівалентних інструментів захисту до моменту такого втручання;

- правові наслідки для орендаря виникають автоматично, без індивідуального погодження і належного контролю.

Простіше кажучи, система працює так, що:

одна сторона одразу реалізує своє право,

а інша — змушена його відновлювати вже після втрати.

Це є порушенням:

- принципу справедливого балансу інтересів;

- принципу добросовісності у цивільному обороті;

- передбачуваності правових наслідків.

### **Нотаріальне посвідчення договору**

Відповідно до статей 209, 577 Цивільного кодексу України, Закону України «Про іпотеку» договір іпотеки підлягає нотаріальному посвідченню. Нотаріальне посвідчення іпотечного договору гарантує його безспірність, оскільки саме в процесі укладення договору іпотеки перевіряється майно, яке передається в іпотеку, на предмет того, чи може воно бути предметом іпотеки, оскільки предметом іпотеки може бути лише майно, права, які можуть бути відчужені іпотекодавцем.

Посвідчення договору нотаріусом, зокрема, забезпечує:

- встановлення особи;
- визначення обсягу цивільної дієздатності фізичних осіб;
- перевірку цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб;
- встановлення особи представника а також перевірку обсягу його повноважень;
- встановлення дійсних намірів кожної із сторін на вчинення відповідного правочину, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину;
- однакове розуміння сторонами правочину його значення, умов та його правових наслідків;
- підписання нотаріально посвідчуваного правочину належними особами;
- перевірку належності майна, прав, що є предметом правочину, відсутність обтяжень на таке майно (права) та відсутність перешкод для вчинення відповідного правочину;
- наявність згоди співвласника (другого з подружжя) чи співкористувачів на передання права оренди в іпотеку;
- роз'яснення нотаріусом сторонам правочину їх прав і обов'язків, попередження про наслідки вчинюваної нотаріальної дії для того, щоб юридична необізнаність не могла бути використана їм на шкоду;
- перевірку відповідності вчинюваного правочину діючому законодавству;
- відмову нотаріусом у вчиненні нотаріальної дії в разі її невідповідності законодавству України або міжнародним договорам.

### **Виключення вимоги нотаріального посвідчення:**

- суперечить природі іпотеки як формалізованого правочину;
- створює ризик вчинення правочинів з порушенням закону;
- підриває гарантії захисту прав учасників цивільного обороту.

### **Порушення вимог щодо державної реєстрації іпотеки**

Згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Законом встановлено обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державою гарантується об'єктивність, достовірність та повнота відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Згідно зі статтею 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав – це 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.

В процедурі державної реєстрації державний реєстратор здійснює аналіз поданих документів та заявлених прав та їх обтяжень, аналізує відповідність поданих документів та заявлених прав вимогам закону, перевіряє відсутність обтяжень, які перешкоджають проведенню державної реєстрації прав. За результатом такого аналізу державний реєстратор приймає рішення про можливість або неможливість проведення відповідної державної реєстрації.

Таким чином, державна реєстрація прав не є підставою набуття відповідного речового права чи обтяження, а є лише засвідченням державою вже набутого особою

**права (обтяження),** у зв'язку з чим ототожнення факту набуття права іпотеки з фактом його реєстрації суперечить як нормі, так і духу закону.

Автоматична реєстрація іпотеки без належної правової підстави:

-суперечить змісту державної реєстрації як правової гарантії;

-порушує принцип достовірності відомостей Державного реєстру прав;

-допускає виникнення прав та обтяжень на нерухоме майно без належної правової підстави.

### **Автоматична реєстрація іпотеки похідних речових прав на землю.**

Державний реєстр прав, як електронний реєстр зі своєю структурою та алгоритмами, потребуватиме великого доопрацювання та витрачання грошових коштів у війну, при тому, що реформа щодо запровадження аграрних нот не викликала попиту для залучення інвестицій.

Так Законопроектом передбачається, що державна реєстрація іпотеки, що виникає на підставі закону за фактом видачі аграрної ноти здійснюється на підставі заяви кредитора, яка в момент депонування аграрної ноти разом з доказами сплати адміністративного збору **передається засобами Реєстру** з використанням систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів адміністратору Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, **який організовує державну реєстрацію такої іпотеки** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та в такому ж порядку надсилає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про таку реєстрацію, що засобами Реєстру передається кредиту. В такому ж порядку відбувається перехід прав, припинення іпотеки. Що не відповідає Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» та принципам державної реєстрації прав, потребуватиме повну перебудову Державного реєстру прав, і навіть за її реалізації стане неможливим через суперечності у строках оренди, зокрема датах припинення, які наявні у численних випадках, або не відповідають договорам оренди.

### **Проблеми визначення строків права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.**

Оскільки предметом іпотеки є ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ (в т.ч.оренди), для нього істотною характеристикою є точний строк, який визначається на підставі відповідного договору (оренди), додаткових угод до такого договору та запису у Державному реєстрі прав. Без вивчення змісту договорів користування (оренди) та аналізу запису у Державному реєстрі прав, виправлення перед іпотекою помилок, предмет іпотеки буде спірним та невизначеним. Пошук рішень про обхід цих превентивних вимог, які забезпечують безспірність правочинів, не може обмежитись простим їх скасуванням. За таких обставин і аграрна нота непотрібна, достатньо простої письмової боргової розписки як підстави для реєстрації переходу прав. Однак це нонсенс.

Інструмент підміни іпотеки аграрною нотою не досягне анонсованого результату залучення великої кількості інвестицій для агробізнесу, швидше буде привабливою можливістю для легкого набуття похідних прав на землю (в т.ч. оренди) у великій кількості за спрощеною від перевірок процедурою. При цьому таке набуття буде часто оспорюваним в судах та не надійним для його майбутніх власників.

На підставі наведеного Нотаріальна палата України повідомляє про неможливість підтримати пропозиції **встановлення застави (іпотеки) прав оренди безпосередньо аграрною нотою та створення механізму автоматичного позасудового стягнення на підставі аграрних нот, неможливість підміни договору іпотеки аграрною нотою, вбачає**

необхідність доопрацювання вказаного Законопроекту з урахуванням правил, які передбачені для іпотеки Законом України «Про іпотеку» та просить:

1. Виключити положення щодо запровадження аграрних нот, як підстави виникнення іпотеки прав користування (оренди) земельних ділянок.

2. Зберегти правове регулювання правовідносин іпотеки виключно Цивільним кодексом України та Законом України «Про іпотеку», забезпечити обов'язковість нотаріального посвідчення договорів іпотеки відповідно до Закону України «Про іпотеку».

4. Виключити впровадження механізмів автоматичної державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно, зокрема іпотеки.

5. Вирішити у Законопроекті проблемні питання, в частині

- вдосконалення процедур проведення земельних торгів та оформлення їх результатів, оцінки похідних прав при їх іпотеці та зверненні стягнення,
- зменшенні вартості (адміністративного збору) за отримання інформації з Державного реєстру прав для вчинення нотаріальних дій (підзаконний нормативно-правовий акт);
- покращення в Земельному кодексі України правил проведення земельних торгів з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення за раніше укладеними договорами оренди з метою уможливлення примусової реалізації прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- вдосконалення процедури позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки, в тому числі способів належного повідомлення боржника (*передбачення в договорах як обов'язкової умови достовірної електронної пошти та листування з використанням кваліфікованого електронного підпису*), оцінки тощо
- вдосконалення процедури вчинення виконавчих написів нотаріусами на підставі іпотечних договорів (*вдосконалення процедури повідомлення боржника та його доказів, встановлення однозначних та, можливо спеціальних, строків, узгодження їх у всіх законах*).

6. Захистити право власника земельної ділянки, щодо якої наявні зареєстровані похідні речові права, які передаються в іпотеку, щодо розпорядження своєю власністю, оскільки на сьогодні громадяни перебувають в надскладних умовах, обумовлених війною, і земельна ділянка може бути єдиним майном, що надає можливість вижити у складних особистих обставинах (власник не має бути заручником користувачів та їх кредиторів).

7. Захистити переважне право користувача на купівлю земельної ділянки (*не запроваджувати норму, яка передбачає у порушення ЗКУ при видачі аграрної ноти сторони можуть обмежити право боржника без дозволу кредитора здійснювати відчуження або передачу переважного права на придбання земельної ділянки, майнове право на яку передається в іпотеку за цією аграрною нотою*).

8. Не запроваджувати підхід щодо узаконення та нівелювання неточностей та суперечностей записів про права у Державному реєстрі прав, та відмови від належних та необхідних перевірок предмету іпотеки перед передачею в іпотеку.

Нотаріальна палата України завжди виступає за **збалансований захист** прав землевласників та землекористувачів, кредиторів та боржників, забезпечення превентивності та безспірності правовідносин в цих сферах, попередження можливостей для рейдерських схем, та **підтримує інші зміни Законопроекту до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про виконавче**

**провадження» за умови** доопрацювання в частині виключення положень, що іпотека похідних речових прав на землю може виникати на підставі аграрної ноти, продовжить роботу над Законопроектом в робочому порядку.

Порівняльна таблиця (додається).

Комісія з аналітично-методичного  
забезпечення діяльності НПУ

## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів  
щодо удосконалення умов обігу майнових прав на земельні ділянки

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта
<b><u>Земельний кодекс України</u></b>	
<p>Стаття 93. Право оренди земельної ділянки (...) 5. Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством. (...)</p>	<p>Стаття 93. Право оренди земельної ділянки (...) 5. Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. <b>Відчуження права оренди земельної ділянки здійснюється за договором між її користувачем, а у випадку продажу права оренди земельної ділянки з метою звернення стягнення на відповідне право, передане в іпотеку, в межах позасудового врегулювання - іпотекодержателем такого права, та особою, на користь якої здійснюється відчуження. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством. Передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється у порядку, встановленому законом.</b> (...)</p>
<p>Стаття 135. Земельні торги 1. Порядок проведення земельних торгів, визначений цим Кодексом, є обов'язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюються: (...) в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче</p>	<p>Стаття 135. Земельні торги 1. Порядок проведення земельних торгів, визначений цим Кодексом, є обов'язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюються: (...) в) продаж земельних ділянок, прав <b>оренди земельних ділянок</b>, емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про</p>

провадження";

(...)

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них, крім випадку, визначеного пунктом "в" цієї частини, можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.

2. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція).

(...)

Організатором земельних торгів є:

у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права

виконавче провадження";

(...)

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них, крім випадку, визначеного пунктом "в" цієї частини, можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок. **Продаж прав оренди земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки, крім випадку, визначеного пунктом "в" цієї частини, можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи орендаря, емфітевта, суперфіціарія, а у разі іпотеки таких прав - також їх іпотекодержателя, який діє в межах процедури звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання.**

2. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, **договір купівлі-продажу права оренди земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію** з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання **права оренди земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію**, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція).

(...)

Організатором земельних торгів є:

у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права

державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;

у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки;

у разі укладення договору суборенди земельної ділянки - орендар земельної ділянки;

у разі укладення договору суперфіцію або емфітевзису - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, або особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію;

**норма відсутня**

у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження", - державний, приватний виконавець.

Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;

у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки;

у разі укладення договору суборенди земельної ділянки - орендар земельної ділянки;

у разі укладення договору суперфіцію або емфітевзису - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, або особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію;

**у разі укладення договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки, прав суперфіцію, емфітевзису – орендар земельної ділянки, суперфіціарій, емфітевт, а у випадках продажу таких прав з метою звернення стягнення на відповідні права, передані в іпотеку, в межах позасудового врегулювання - їх іпотекодержатель;**

у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження", - державний, приватний виконавець.

Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

норма відсутня

(...)

11. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав суперфіцію, емфітевзису, договорів оренди, суборенди земельної ділянки, суперфіцію, емфітевзису.

**Виключити**

~~У випадку продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на них іпотекодержателем з метою звернення стягнення на відповідні права, передані в іпотеку за аграрною нотою, в межах позасудового врегулювання, договір про організацію та проведення земельних торгів повинен передбачати обов'язок оператора електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, перерахувати кошти, отримані від покупця таких прав, в сумі, що дорівнює сумі заборгованості боржника за зобов'язанням за аграрною нотою у вигляді невиконаного основного зобов'язання за аграрною нотою та неустойки (пені) за його невиконання, на банківський рахунок кредитора за аграрною нотою в порядку, визначеному статтею 20 Закону України «Про аграрні ноти». При цьому, сума різниці (за наявності) між сумою, отриманою від покупця таких прав, та сумою, перерахованою кредитору за аграрною нотою, одночасно з виплатою кредитору перераховується боржнику за аграрною нотою за реквізитами, наданими боржником, а у разі відсутності таких відомостей у оператора електронного майданчика зберігається оператором електронного майданчика до вимоги і підлягає перерахуванню боржнику за аграрною нотою протягом 7 днів з дати отримання ним вимоги боржника, що містить актуальні реквізити боржника.~~

(...)

11. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав **оренди земельної ділянки**, суперфіцію, емфітевзису, договорів оренди, суборенди земельної ділянки, суперфіцію, емфітевзису.

Стаття 136. Підготовка лотів для продажу на земельних торгах

1. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

(...)

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

(...)

2. Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.

3. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, права оренди, емфітевзису якої виставляються на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів.

Ціною лота на земельних торгах є ціна продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію та розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою.

4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або

Стаття 136. Підготовка лотів для продажу на земельних торгах

1. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

(...)

є) встановлення стартової ціни продажу прав **оренди земельної ділянки**, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

(...)

2. Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї, **крім випадків:**

**а) продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»;**

**б) продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на них іпотекодержателем з метою звернення стягнення на відповідні права, передані в іпотеку, в межах позасудового врегулювання.**

3. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, права оренди, емфітевзису якої виставляються на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів.

Ціною лота на земельних торгах є ціна продажу земельної ділянки, прав **оренди земельної ділянки**, емфітевзису, суперфіцію **або** розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою.

4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або

прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

(...)

г) відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;

г) проект договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.

Стаття 137. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

(...)

4. В оголошенні про проведення земельних торгів щодо кожного лота зазначаються:

(...)

г) умови договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договору оренди, суборенди землі, суперфіцію, емфітевзису, що укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою;

(...)

и) проект договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря (суборендаря), емфітевта, суперфіціарія), а в разі продажу на земельних торгах прав емфітевзису, суперфіцію за рішенням емфітевта, суперфіціарія - також копія договору емфітевзису, суперфіцію;

прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

(...)

г) відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги, **купівлі-продажу прав оренди земельної ділянки, емфітевзису, суперфіцію;**

г) проект договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, **купівлі-продажу прав оренди земельної ділянки, емфітевзису, суперфіцію.**

Стаття 137. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

(...)

4. В оголошенні про проведення земельних торгів щодо кожного лота зазначаються:

(...)

г) умови договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав **оренди земельної ділянки**, емфітевзису, суперфіцію, договору оренди, суборенди землі, суперфіцію, емфітевзису, що укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав **оренди земельної ділянки**, емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою;

(...)

и) проект договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря (суборендаря), емфітевта, суперфіціарія), а в разі продажу на земельних торгах прав **оренди земельної ділянки**, емфітевзису, суперфіцію за рішенням **орендаря**, емфітевта, суперфіціарія, **іпотекодержателя таких прав** - також **інформація про договір оренди, емфітевзису, суперфіцію: дата укладення, номер, його**

(...)

15. Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі. У протоколі про результати земельних торгів обов'язково зазначаються:

(...)

в) стартова ціна продажу земельної ділянки, права емфітевзису, суперфіцію або стартовий розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою;

г) ціна за земельну ділянку, прав емфітевзису, суперфіцію або розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою, запропоновані переможцем земельних торгів та іншими учасниками, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця;

(...)

16. Протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

(...)

Протокол про результати земельних торгів є підставою для

умови: 1) орендна плата (плата за користування) із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; 2) підстави припинення, у тому числі одностороннього розірвання; 3) підстави та порядок поновлення; 4) відповідальність за невиконання чи неналежне виконання; 5) види, підстави сплати, розмір, порядок обчислення неустойки; 6) інші обов'язки орендаря (користувача);

(...)

15. Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі. У протоколі про результати земельних торгів обов'язково зазначаються:

(...)

в) стартова ціна продажу земельної ділянки, **права оренди земельної ділянки**, права емфітевзису, суперфіцію або стартовий розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою;

г) ціна за земельну ділянку, **право оренди земельної ділянки**, **право** емфітевзису, суперфіцію або розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою, запропоновані переможцем земельних торгів та іншими учасниками, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця;

(...)

16. Протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

(...)

<p>укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди, суборенди землі, емфітевзису, суперфіцію.</p> <p>(...)</p> <p>24. Ціна продажу земельної ділянки, плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на земельних торгах, а також сума витрат на підготовку лота до продажу, підлягають сплаті переможцем земельних торгів у порядку та строки, визначені Кабінетом Міністрів України.</p>	<p>Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав <b>оренди земельної ділянки</b>, емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди, суборенди землі, емфітевзису, суперфіцію.</p> <p>(...)</p> <p>24. Ціна продажу земельної ділянки, <b>прав оренди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію</b>, плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на земельних торгах, а також сума витрат на підготовку лота до продажу, підлягають сплаті переможцем земельних торгів у порядку та строки, визначені Кабінетом Міністрів України, з <b>урахуванням вимог Закону України “Про оренду землі”</b>.</p>
<p>Стаття 138. Встановлення результатів земельних торгів</p> <p>1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем торгів ціни продажу земельної ділянки або відповідної плати за користування земельною ділянкою та сплати витрат на підготовку лота до продажу.</p> <p>(...)</p>	<p>Стаття 138. Встановлення результатів земельних торгів</p> <p>1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем торгів ціни продажу земельної ділянки <b>або прав на неї</b> або відповідної плати за користування земельною ділянкою та сплати витрат на підготовку лота до продажу.</p> <p>(...)</p>
<p>Стаття 139. Оприлюднення результатів земельних торгів</p> <p>1. Організатор земельних торгів після їх проведення публікує в електронній торговій системі підписаний протокол про результати земельних торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї та відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.</p> <p>2. За рішенням організатора земельних торгів результати таких торгів можуть також оприлюднюватися в інших електронних та друкованих медіа із зазначенням:</p> <p>(...)</p> <p>б) ціни продажу земельної ділянки, ціни продажу права емфітевзису, суперфіцію, розміру річної орендної (суборендної)</p>	<p>Стаття 139. Оприлюднення результатів земельних торгів</p> <p>1. Організатор земельних торгів після їх проведення публікує в електронній торговій системі підписаний протокол про результати земельних торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї, <b>договір оренди, емфітевзису, суперфіцію</b> та відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.</p> <p>2. За рішенням організатора земельних торгів результати таких торгів можуть також оприлюднюватися в інших електронних та друкованих медіа із зазначенням:</p> <p>(...)</p> <p>б) ціни продажу земельної ділянки, ціни продажу <b>права оренди земельної ділянки</b>, права емфітевзису, суперфіцію, розміру річної орендної (суборендної) плати за користування земельною</p>

плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами земельних торгів; (...)	ділянкою, визначених за результатами земельних торгів; (...)
<b><u>Закон України «Про оренду землі»</u></b>	
<p>Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки</p> <p>Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.</p> <p>У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.</p> <p>У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта на праві оренди, до набувача такого об'єкта одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначеного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті, а також з урахуванням вимог частини шістнадцятої статті 120 Земельного</p>	<p>Стаття 7. Перехід <b>права оренди</b> земельної ділянки</p> <p><del>Права та обов'язки орендаря</del> <b>Право оренди за договором оренди земельної ділянки переходять</b> після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.</p> <p>У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду <b>права та обов'язки орендаря за договором оренди земельної ділянки переходять</b> до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.</p> <p>У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта на праві оренди, до набувача такого об'єкта одночасно <b>переходять права та обов'язки орендаря за договором оренди</b> земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначеного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою цієї статті, а також з урахуванням вимог</p>

кодексу України. Волевиявлення орендодавця, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

У разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю частину орендної плати відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

У разі відчуження права оренди земельної ділянки таке право переходить до особи, на користь якої воно відчужено.

Право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах публічно-

частини шістнадцятої статті 120 Земельного кодексу України. Волевиявлення орендодавця, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

У разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю частину орендної плати відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

**Право оренди земельної ділянки, що виникає на підставі договору оренди земельної ділянки, є речовим правом, що може бути об'єктом цивільного обороту, в тому числі відчужуватися орендарем, передаватися в іпотеку, на таке право оренди може звертатися стягнення. Відчуження права оренди земельної ділянки призводить до переходу до особи, на користь якої воно відчужено, всіх прав та обов'язків орендаря за договором оренди в обсягах, які існують на момент державної реєстрації права оренди за набувачем. Державна реєстрація права оренди за набувачем призводить до припинення такого права у особи, право оренди якої було відчужене набувачу.**

Право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах публічно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії,

<p>приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, переходить до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому Законом України "Про концесію" та Законом України "Про публічно-приватне партнерство".</p>	<p>переходить до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому Законом України "Про концесію" та Законом України "Про публічно-приватне партнерство".</p>
<p>Стаття 8. Суборенда земельних ділянок (...) Плата за суборенду земельної ділянки державної власності, що орендується акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка, визначається за результатами земельних торгів і сплачується орендарю в порядку, визначеному договором суборенди земельної ділянки.</p>	<p>Стаття 8. Суборенда земельних ділянок (...) Плата за суборенду земельної ділянки державної власності, що орендується акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка, визначається за результатами земельних торгів і сплачується орендарю в порядку, визначеному договором суборенди земельної ділянки. <b>При цьому, суборендар зобов'язаний не пізніше 30 календарних днів з моменту укладення договору суборенди надати суборендодавцеві додаткове забезпечення виконання зобов'язань за укладеним ним договором суборенди одним з наступних шляхів:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сплати завдатку у розмірі плати за суборенду такої земельної ділянки за перший рік користування нею, що зараховується як суборендна плата (частина суборендної плати) за останній рік користування, і не повертається у разі розірвання договору з підстав допущених суборендарем порушень;</li> <li>2) надання банківської гарантії від одного з банків України на таку ж суму на увесь строк дії договору суборенди.</li> </ol> <p><b>Ненадання такого забезпечення є підставою для дострокового припинення договору суборенди.</b></p>
<p>Стаття 8<sup>1</sup>. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної</p>	<p>Стаття 8<sup>1</sup>. Відчуження орендарем права <b>оренди</b> земельної ділянки державної або комунальної власності Право <b>оренди</b> земельної ділянки державної або комунальної</p>

власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою цієї статті випадків.

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленій цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Стаття 16. Порядок укладення договору оренди землі  
(...)  
Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема

власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою цієї статті випадків.

Право **оренди** земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар **або інша особа, яка має право та намір здійснити відчуження права** оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву **в письмовій формі**.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю **або іншій особі, яка має право на відчуження права оренди**, згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленій цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар **або інша особа, яка має право на відчуження права оренди**, може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Стаття 16. Порядок укладення договору оренди землі  
(...)  
Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема

<p>внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.</p> <p>(...)</p>	<p>внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, <b>а також заміна сторони орендаря у договорі оренди внаслідок відчуження права оренди</b>, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.</p> <p>(...)</p>
<p>Стаття 30. Зміна умов договору оренди землі</p> <p>Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.</p> <p>У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.</p>	<p>Стаття 30. Зміна умов договору оренди землі</p> <p>Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін, <b>якщо інше не встановлено договором або законом.</b></p> <p>У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.</p>
<p>Стаття 31. Припинення договору оренди землі</p> <p>(...)</p> <p>Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.</p> <p>(...)</p>	<p>Стаття 31. Припинення договору оренди землі</p> <p>(...)</p> <p>Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. <b>Відчуження права оренди, у тому числі шляхом звернення стягнення на нього, не призводить до припинення договору оренди землі, а має наслідком заміну сторони орендаря у такому договорі оренди на особу, яка набула відповідне право оренди.</b></p> <p>(...)</p>
<p><b><u>Закон України «Про виконавче провадження»</u></b></p>	
<p>Стаття 18. Обов'язки і права виконавців, обов'язковість вимог виконавців</p> <p>(...)</p> <p>3. Виконавець під час здійснення виконавчого провадження має право:</p> <p>(...)</p> <p>б) накладати арешт на майно боржника, опечатувати, вилучати, передавати таке майно на зберігання та реалізовувати його в установленому законодавством порядку;</p>	<p>Стаття 18. Обов'язки і права виконавців, обов'язковість вимог виконавців</p> <p>(...)</p> <p>3. Виконавець під час здійснення виконавчого провадження має право:</p> <p>(...)</p> <p>б) накладати арешт на майно <b>(у тому числі майнові права)</b> боржника, опечатувати, вилучати, передавати таке майно на зберігання та реалізовувати його в установленому законодавством</p>

<p>(...)</p> <p>8) здійснювати реєстрацію обтяжень майна в процесі та у зв'язку з виконавчим провадженням;</p> <p>(...)</p>	<p>порядку;</p> <p>(...)</p> <p>8) здійснювати реєстрацію обтяжень майна <b>(у тому числі майнових прав)</b> в процесі та у зв'язку з виконавчим провадженням;</p> <p>(...)</p>
<p>Стаття 56. Арешт і вилучення майна (коштів) боржника</p> <p>1. Арешт майна (коштів) боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення.</p> <p>2. Арешт на майно (кошти) боржника накладається виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна (коштів) боржника або про опис та арешт майна (коштів) боржника.</p> <p>Арешт на рухоме майно, що не підлягає державній реєстрації, накладається виконавцем лише після проведення його опису.</p> <p>Постанова про арешт майна (коштів) боржника вноситься виконавцем під час відкриття виконавчого провадження та не пізніше наступного робочого дня після виявлення майна.</p> <p>Виконавець за потреби може обмежити право користування майном, здійснити опечатування або вилучення його у боржника та передати на зберігання іншим особам, про що він вносить постанову або зазначає обмеження в постанові про арешт. Вид, обсяг і строк обмеження встановлюються виконавцем у кожному конкретному випадку з урахуванням властивостей майна, його значення для власника чи володільця, необхідності використання та інших обставин.</p> <p>Наявність накладеного виконавцем у процесі виконавчого</p>	<p>Стаття 56. Арешт і вилучення майна <b>(майнових прав, коштів)</b> боржника</p> <p>1. Арешт майна <b>(майнових прав, коштів)</b> боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення.</p> <p>2. Арешт на майно <b>(майнові права, кошти)</b> боржника накладається виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна <b>(майнових прав, коштів)</b> боржника або про опис та арешт майна <b>(майнових прав, коштів)</b> боржника.</p> <p>Арешт на рухоме майно, що не підлягає державній реєстрації, накладається виконавцем лише після проведення його опису.</p> <p>Постанова про арешт майна <b>(майнових прав, коштів)</b> боржника вноситься виконавцем під час відкриття виконавчого провадження та не пізніше наступного робочого дня після виявлення майна.</p> <p>Виконавець за потреби може обмежити право користування майном, здійснити опечатування або вилучення його у боржника та передати на зберігання іншим особам, про що він вносить постанову або зазначає обмеження в постанові про арешт. Вид, обсяг і строк обмеження встановлюються виконавцем у кожному конкретному випадку з урахуванням властивостей майна, його значення для власника чи володільця, необхідності використання та інших обставин.</p> <p>Наявність накладеного виконавцем у процесі виконавчого</p>

провадження арешту державного або комунального майна, крім арешту, накладеного у кримінальному провадженні, не перешкоджає продажу шляхом приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, до складу якого входить таке майно.

Наявність накладеного виконавцем у процесі виконавчого провадження арешту, крім арешту, накладеного за рішенням суду, майна державного підприємства, комунального підприємства, спільного комунального підприємства, приватного підприємства, іноземного підприємства, дочірнього підприємства, підприємства об'єднання громадян, підприємства споживчої кооперації, у тому числі закріпленого за боржником на праві господарського відання або на праві оперативного управління, не є перешкодою для внесення такого майна до статутного капіталу юридичної особи, створеної шляхом перетворення такого підприємства.

3. Арешт накладається у розмірі суми стягнення з урахуванням виконавчого збору, витрат виконавчого провадження, штрафів та основної винагороди приватного виконавця на все майно боржника або на окремі речі.

4. Копії постанов, якими накладено арешт на майно (кошти) боржника, виконавець надсилає банкам чи іншим фінансовим установам, органам, що здійснюють реєстрацію майна, реєстрацію обтяжень рухомого майна, в день їх винесення.

5. Про проведення опису майна (коштів) боржника виконавець вносить постанову про опис та арешт майна (коштів) боржника.

У разі прийняття виконавцем рішення про обмеження права

провадження арешту державного або комунального майна, крім арешту, накладеного у кримінальному провадженні, не перешкоджає продажу шляхом приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, до складу якого входить таке майно.

Наявність накладеного виконавцем у процесі виконавчого провадження арешту, крім арешту, накладеного за рішенням суду, майна державного підприємства, комунального підприємства, спільного комунального підприємства, приватного підприємства, іноземного підприємства, дочірнього підприємства, підприємства об'єднання громадян, підприємства споживчої кооперації, у тому числі закріпленого за боржником на праві господарського відання або на праві оперативного управління, не є перешкодою для внесення такого майна до статутного капіталу юридичної особи, створеної шляхом перетворення такого підприємства.

3. Арешт накладається у розмірі суми стягнення з урахуванням виконавчого збору, витрат виконавчого провадження, штрафів та основної винагороди приватного виконавця на все майно боржника або на окремі речі.

4. Копії постанов, якими накладено арешт на майно (**майнові права**, кошти) боржника, виконавець надсилає банкам чи іншим фінансовим установам, органам, що здійснюють реєстрацію майна, реєстрацію обтяжень рухомого майна, в день їх винесення.

5. Про проведення опису майна (**майнових прав**, коштів) боржника виконавець вносить постанову про опис та арешт майна (**майнових прав**, коштів) боржника.

У разі прийняття виконавцем рішення про обмеження права користування майном, здійснення опечатування або вилучення його

користування майном, здійснення опечатування або вилучення його у боржника та передачі на зберігання іншим особам проведення опису є обов'язковим.

У постанові про опис та арешт майна (коштів) боржника обов'язково зазначаються:

1) якщо опису підлягає земельна ділянка - її розмір, цільове призначення, наявність комунікацій тощо;

2) якщо опису підлягає будівля, споруда, приміщення, квартира - загальна площа, кількість кімнат (приміщень), їх площа та призначення, матеріал стін, кількість поверхів, поверх або поверхи, на яких розташоване приміщення (квартира), інформація про підсобні приміщення та споруди, ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису);

3) якщо опису підлягає транспортний засіб - марка, модель, рік випуску, об'єм двигуна, вид пального, пробіг, комплектація, потреба у ремонті, колір тощо;

4) якщо опису підлягає об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису).

Копія постанови про опис та арешт майна (коштів) надається сторонам виконавчого провадження.

6. Перешкоджання вчиненню виконавцем дій, пов'язаних із зверненням стягнення на майно (кошти) боржника, порушення заборони виконавця розпоряджатися або користуватися майном

у боржника та передачі на зберігання іншим особам проведення опису є обов'язковим.

У постанові про опис та арешт майна (**майнових прав**, коштів) боржника обов'язково зазначаються:

1) якщо опису підлягає земельна ділянка - її розмір, цільове призначення, наявність комунікацій тощо;

2) якщо опису підлягає будівля, споруда, приміщення, квартира - загальна площа, кількість кімнат (приміщень), їх площа та призначення, матеріал стін, кількість поверхів, поверх або поверхи, на яких розташоване приміщення (квартира), інформація про підсобні приміщення та споруди, ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису);

3) якщо опису підлягає транспортний засіб - марка, модель, рік випуску, об'єм двигуна, вид пального, пробіг, комплектація, потреба у ремонті, колір тощо;

4) якщо опису підлягає об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису).

Копія постанови про опис та арешт майна (**майнових прав**, коштів) надається сторонам виконавчого провадження.

6. Перешкоджання вчиненню виконавцем дій, пов'язаних із зверненням стягнення на майно (**майнові права**, кошти) боржника, порушення заборони виконавця розпоряджатися або користуватися майном (**майновими правами**, коштами), на яке накладено арешт,

(коштами), на яке накладено арешт, а також інші незаконні дії щодо арештованого майна (коштів) тягнуть відповідальність, установлену законом.

7. Вилучення арештованого майна з передачею його для реалізації здійснюється у строк, встановлений виконавцем, але не раніше ніж через п'ять робочих днів після накладення арешту. Продукти та інші речі, що швидко псуються, вилучаються і передаються для продажу негайно після накладення арешту.

8. Виявлені під час опису цінні папери, а також ювелірні та інші побутові вироби із золота, срібла, платини і металів платинової групи, дорогоцінного каміння і перлів, лом і окремі частини таких виробів, на які накладено арешт та/або які підлягають конфіскації в дохід держави, підлягають обов'язковому вилученню і не пізніше наступного робочого дня передаються на зберігання банкам України відповідно до умов договорів, укладених з органами державної виконавчої служби або приватними виконавцями. Арешт на цінні папери накладається в порядку, встановленому законодавством про депозитарну систему України.

9. Під час проведення опису майна боржника - юридичної особи та накладення арешту на нього виконавець також використовує відомості щодо належного боржнику майна за даними бухгалтерського обліку.

10. У порядку, встановленому цією статтею, виконавець, в провадженні якого знаходиться виконавче провадження, за заявою стягувача чи з власної ініціативи може накласти арешт на грошові кошти, які перебувають на рахунках (вкладах) чи на зберіганні у банках, інших фінансових установах і належать особі, яка має заборгованість перед боржником, яка підтверджена судовим рішенням, яке набрало законної сили.

а також інші незаконні дії щодо арештованого майна (**майнових прав**, коштів) тягнуть відповідальність, установлену законом.

7. Вилучення арештованого майна з передачею його для реалізації здійснюється у строк, встановлений виконавцем, але не раніше ніж через п'ять робочих днів після накладення арешту. Продукти та інші речі, що швидко псуються, вилучаються і передаються для продажу негайно після накладення арешту.

8. Виявлені під час опису цінні папери, а також ювелірні та інші побутові вироби із золота, срібла, платини і металів платинової групи, дорогоцінного каміння і перлів, лом і окремі частини таких виробів, на які накладено арешт та/або які підлягають конфіскації в дохід держави, підлягають обов'язковому вилученню і не пізніше наступного робочого дня передаються на зберігання банкам України відповідно до умов договорів, укладених з органами державної виконавчої служби або приватними виконавцями. Арешт на цінні папери накладається в порядку, встановленому законодавством про депозитарну систему України.

9. Під час проведення опису майна боржника (**у тому числі майнових прав**) - юридичної особи та накладення арешту на нього виконавець також використовує відомості щодо належного боржнику майна (**у тому числі майнових прав**) за даними бухгалтерського обліку.

10. У порядку, встановленому цією статтею, виконавець, в провадженні якого знаходиться виконавче провадження, за заявою стягувача чи з власної ініціативи може накласти арешт на грошові кошти, які перебувають на рахунках (вкладах) чи на зберіганні у банках, інших фінансових установах і належать особі, яка має заборгованість перед боржником, яка підтверджена судовим рішенням, яке набрало законної сили.

<p>Такий арешт знімається, якщо протягом п'яти днів з дня його накладення стягувач не звернеться до суду про звернення стягнення на грошові кошти такої особи в порядку, встановленому процесуальним законом.</p>	<p>Такий арешт знімається, якщо протягом п'яти днів з дня його накладення стягувач не звернеться до суду про звернення стягнення на грошові кошти такої особи в порядку, встановленому процесуальним законом.</p>
<p>Стаття 61. Реалізація майна, на яке звернено стягнення</p> <p>1. Реалізація арештованого майна (крім майна, вилученого з цивільного обороту, обмежено оборотоздатного майна та майна, зазначеного у частині восьмій статті 56 цього Закону) здійснюється шляхом проведення електронних аукціонів або за фіксованою ціною.</p> <p>Реалізація за фіксованою ціною застосовується щодо майна, оціночна вартість якого не перевищує 30 мінімальних розмірів заробітної плати. Реалізація за фіксованою ціною не застосовується до нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден незалежно від вартості такого майна.</p> <p><b>норма відсутня</b></p>	<p>Стаття 61. Реалізація майна, на яке звернено стягнення</p> <p>1. Реалізація арештованого майна (крім майна, вилученого з цивільного обороту, обмежено оборотоздатного майна та майна, зазначеного у частині восьмій статті 56 цього Закону) здійснюється шляхом проведення електронних аукціонів або за фіксованою ціною.</p> <p>Реалізація за фіксованою ціною застосовується щодо майна, оціночна вартість якого не перевищує 30 мінімальних розмірів заробітної плати. Реалізація за фіксованою ціною не застосовується до нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден незалежно від вартості такого майна.</p> <p><b>Керуючись принципом найбільшої ефективності реалізації майна, на яке звернено стягнення з метою отримання найвищої можливої ціни, виконавець вправі об'єднати реалізацію кількох одиниць арештованого майна, зокрема арештованих прав емфітевзису, суперфіцію, оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, якщо такі земельні ділянки знаходяться в межах одного масиву земель сільськогосподарського призначення.</b></p>
<p><b><u>Закон України «Про аграрні поти»</u></b></p>	
<p><del>Стаття 2. Сфера застосування Закону</del> <del>(...)</del> <b>норма відсутня</b></p>	<p><del>Стаття 2. Сфера застосування Закону</del> <del>(...)</del> <del>5. Цим Законом регулюються особливості відносин щодо іпотеки, яка виникає на підставі цього Закону у зв'язку з</del></p>

	<del>видачею аграрної ноти, що містить умови про її додаткове забезпечення іпотекою.</del>
<p><del>Стаття 6. Товарна аграрна нота</del>  <del>(...)</del>  <del>3. Реквізити основної частини товарної аграрної ноти повинні містити:</del>  <del>(...)</del>  <b>норма відсутня</b></p>	<p><del>Стаття 6. Товарна аграрна нота</del>  <del>(...)</del>  <del>3. Реквізити основної частини товарної аграрної ноти повинні містити:</del>  <del>(...)</del>  <del>б<sup>1</sup>)</del> <del>відомості про наявність або відсутність додаткового забезпечення аграрної ноти іпотекою на підставі цієї аграрної ноти; у разі наявності такого забезпечення — відомості про умови такої іпотеки:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— про предмет іпотеки, а саме вид майнового права (оренда, емфітевзис, суперфіцій), що передається в іпотеку, строк його дії, підстава його виникнення, кадастровий номер земельної ділянки, обтяженої таким майновим правом;</del></li> <li><del>— про договір, на підставі якого виникло майнове право, що передається в іпотеку (договір оренди, емфітевзису, суперфіцію): дату укладення, номер, його умови: 1) орендна плата (плата за користування) із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відновідальності за її несплату; 2) підстави припинення, у тому числі одностороннього розірвання; 3) підстави та порядок поновлення; 4) відновідальність за невиконання чи неналежне виконання; 5) види, підстави сплати, розмір, порядок обчислення неустойки; 6) інші обов'язки орендаря (користувача);</del></li> <li><del>— про наявність або відсутність у боржника обов'язку передати примірники договорів, на підставі яких у боржника виникли майнові права (оренда, емфітевзис, суперфіцій), які передаються в іпотеку, на зберігання за договором відновідального зберігання; у разі наявності такого обов'язку — відомості про найменування, ідентифікаційний код, місцезнаходження особи, якій передані документи на</del></li> </ul>

<p>норма відсутня (...)</p>	<p><del>зберігання, дату укладення договору відновіального зберігання, його номер;</del></p> <p><del>— про ціну (вартість) предмета іпотеки, визначену сторонами за взаємною згодою при видачі аграрної ноти;</del></p> <p><del>— про наявність або відсутність у кредитора як іпотекодержателя права на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, а у разі наявності такого права — особливості його здійснення, порядок визначення вартості, за якою кредитор набуває майнове право, що є предметом іпотеки або ціна, за якою відбуватиметься продаж кредитором предмету іпотеки від власного імені, узгоджені сторонами способи обміну повідомленнями між кредитором та боржником в межах процедури звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання;</del></p> <p><del>— про наявність або відсутність у боржника права здійснювати без дозволу кредитора відчуження або передачу переважного права на придбання земельної ділянки, майнове право на яку передається в іпотеку за цією аграрноюнотою.</del></p> <p><del>Окремі неточності чи описки, допущені при заповненні інформації про договір, на підставі якого виникло майнове право, що передається в іпотеку, не можуть мати наслідком недійсність усієї аграрної ноти або іпотеки.</del></p> <p><del>б<sup>2</sup>) відомості про наявність або відсутність обов'язку боржника після завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції, яка є предметом застави за аграрноюнотою, передати таку продукцію на зберігання сертифікованому товарному складу та надати кредитору заставне свідоцтво (варант) на таку продукцію.</del></p> <p><del>(...)</del></p>
<p>Стаття 7. Фінансова аграрна нота (...) 4. Реквізити основної частини фінансової аграрної ноти повинні</p>	<p>Стаття 7. Фінансова аграрна нота (...) 4. Реквізити основної частини фінансової аграрної ноти повинні</p>

містити:

(...)

норма відсутня

містити:

(...)

~~б<sup>1</sup>) — відомості про наявність або відсутність додаткового забезпечення аграрної ноти іпотекою на підставі цієї аграрної ноти; у разі наявності такого забезпечення — відомості про умови такої іпотеки:~~

~~— про предмет іпотеки, а саме вид майнового права (оренда, емфітевзис, суперфіцій), що передається в іпотеку, строк його дії, підстава його виникнення, кадастровий номер земельної ділянки, обтяженої таким майновим правом;~~

~~— про договір, на підставі якого виникло майнове право, що передається в іпотеку (договір оренди, емфітевзису, суперфіцію): дату укладення, номер, його умови: 1) орендна плата (плата за користування) із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відновідальності за її несплату; 2) підстави припинення, у тому числі одностороннього розірвання; 3) підстави та порядок поновлення; 4) відновідальність за невиконання чи неналежне виконання; 5) види, підстави сплати, розмір, порядок обчислення неустойки; 6) інші обов'язки орендаря (користувача);~~

~~— про наявність або відсутність у боржника обов'язку передати примірники договорів, на підставі яких у боржника виникли майнові права (оренда, емфітевзис, суперфіцій), які передаються в іпотеку, на зберігання за договором відновідального зберігання; у разі наявності такого обов'язку — відомості про найменування, ідентифікаційний код, місцезнаходження особи, якій передані документи на зберігання, дату укладення договору відновідального зберігання, його номер;~~

~~— про ціну (вартість) предмета іпотеки, визначену сторонами за взаємною згодою при видачі аграрної ноти;~~

~~— про наявність або відсутність у кредитора як~~

<p>норма відсутня (...)</p>	<p><del>іпотекодержателя права на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, а у разі наявності такого права — особливості його здійснення, порядок визначення вартості, за якою кредитор набуває майнове право, що є предметом іпотеки або ціна, за якою відбуватиметься продаж кредитором предмету іпотеки від власного імені, узгоджені сторонами способи обміну повідомленнями між кредитором та боржником в межах процедури звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання;</del></p> <p><del>— про наявність або відсутність у боржника права здійснювати без дозволу кредитора відчуження або передачу переважного права на придбання земельної ділянки, майнове право на яку передається в іпотеку за цією аграрною нотою.</del></p> <p><del>Окремі неточності чи описки, допущені при зановненні інформації про договір, на підставі якого виникло майнове право, що передається в іпотеку, не можуть мати наслідком недійсність уєїсі аграрної ноти або іпотеки.</del></p> <p><del>б<sup>2</sup>) відомості про наявність або відсутність обов'язку боржника після завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції, яка є предметом застави за аграрною нотою, передати таку продукцію на зберігання сертифікованому товарному складу та надати кредиторю заставне свідоцтво (варант) на таку продукцію.</del></p> <p><del>(...)</del></p>
<p>Стаття 8. Реєстр аграрних нот (...) 10. Загальнодоступною в Реєстрі є така інформація про реквізити аграрних нот, зобов'язання за якими не припинено: (...) <b>норма відсутня</b> 4) про ступінь оборотоздатності аграрної ноти відповідно до частини другої статті 5 цього Закону.</p>	<p>Стаття 8. Реєстр аграрних нот (...) 10. Загальнодоступною в Реєстрі є така інформація про реквізити аграрних нот, зобов'язання за якими не припинено: (...) <b>4) про забезпечення зобов'язання іпотекою, предмет іпотеки;</b> <b>5) про ступінь оборотоздатності аграрної ноти відповідно до частини другої статті 5 цього Закону.</b></p>

<p>(...)</p>	<p>(...)</p>
<p>норма відсутня</p>	<p><del>Стаття 8<sup>1</sup>. Електронні кабінети користувачів Реєстру та комунікація з ними</del></p> <p><del>1. Учасники правовідносин за аграрними потоками здійснюють взаємодію з Реєстром з використанням електронного кабінету як електронного сервісу, який забезпечує функціональні можливості відповідно до правового статусу такої особи.</del></p> <p><del>2. Надання особі доступу до електронного кабінету здійснюється на підставі договору такої особи з Центральним депозитарієм, що укладається шляхом направлення такою особою Національному депозитарію підписаної її кваліфікованим електронним підписом заяви про приєднання до договору про обслуговування електронного кабінету в Реєстрі.</del></p> <p><del>3. Особа, яка має бажання набути статус боржника за аграрною потою, зобов'язання за якою забезпечуються іпотекою згідно з частиною п'ятою статті другої цього Закону, має додатково підтвердити свої адресу електронної пошти та номер мобільного телефону шляхом направлення Центральному депозитарію України заяви, справжність підпису на якій засвідчена нотаріально. У випадку направлення заяви особою, яка відповідно до даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань не має права діяти від імені заявника без довіреності, до такої заяви додається оригінальний примірник посвідченої нотаріально довіреності, що надає повноваження укласти такий договір. При отриманні такої заяви Центральний депозитарій зобов'язаний перевірити справжність нотаріальних бланків шляхом отримання інформації про них з Єдиного реєстру спеціальних</del></p>

~~бланків нотаріальних документів і приймає заяву виключно у разі співпадіння таких відомостей. До направлення заяви про підтвердження адреси електронної пошти та номеру мобільного телефону, справжність підпису на якій засвідчена нотаріально, прирівнюється — вручення — такої — заяви — безпосередньо уповноваженому — представнику — Центрального — депозитарія, який — особисто — встановив — особу та перевірів повноваження представника заявника, в тому числі шляхом перевірки нотаріального бланку довіреності представника заявника, а також зафіксував факт підписання ним відповідної заяви. В такому випадку нотаріальне посвідчення підпису на заяві та надання оригінального примірника посвідченої нотаріально довіреності представника не вимагається.~~

~~На підставі такої заяви Центральный депозитарій за плату протягом двох робочих днів вносить до Реєстру відомості про адресу електронної пошти та номер мобільного телефону особи, яка має бажання набути статус боржника за аграрною потогою, зобов'язання за якою забезпечуються іпотекою, забезпечує її збереження в Реєстрі, використовує виключно її для направлення такій особі повідомлень і вправі змінити зазначену інформацію виключно на підставі нової заяви такої особи, поданої в такому ж порядку.~~

~~4. Заяви про приєднання до договору про обслуговування електронного кабінету в Реєстрі, про підтвердження адреси електронної пошти та номеру мобільного телефону особи, яка має бажання набути статус боржника за аграрною потогою, зобов'язання за якою забезпечуються іпотекою, мають містити актуальні дані про учасника взаємовідносин, в тому числі про адресу електронної пошти та номер телефону заявника, які в подальшому Центральный депозитарій використовує для направлення повідомлення про всі дії в електронному кабінеті, та на які направляються коди для перевірки повноважень~~

	<p><del>користувача — електронного — кабінету — на — вчинення найактуальніших дій у Реєстрі (як от видача аграрної ноти, внесення змін у її реквізити, припинення аграрної ноти з підстав, відмінних від виконання фінансової аграрної ноти), повний перелік яких встановлюється Положенням про Реєстр аграрних нот.</del></p> <p><del>5. Повідомлення Центрального депозитарія користувачам Реєстру можуть направлятися в електронній формі, скріплені його електронною печаткою. При цьому застосування електронного підпису на таких повідомленнях не вимагається.</del></p>
<p><del>Стаття 9. Видача аграрних нот</del></p> <p><del>1. Для створення аграрної ноти особа, яка має намір видати аграрну ноту, заповнює в Реєстрі її реквізити, передбачені статтею 6 або 7 цього Закону, погоджує зміст таких реквізитів з особою, яка має намір отримати аграрну ноту у власність, шляхом накладення зазначеними особами електронних підписів.</del></p> <p><del>норма відсутня</del></p>	<p><del>Стаття 9. Видача аграрних нот</del></p> <p><del>1. Для створення аграрної ноти особа, яка має намір видати аграрну ноту, заповнює в Реєстрі її реквізити, передбачені статтею 6 або 7 цього Закону, погоджує зміст таких реквізитів з особою, яка має намір отримати аграрну ноту у власність, шляхом накладення зазначеними особами електронних підписів.</del></p> <p><del>З метою укладення незаконного застосування кваліфікованих електронних підписів Центрального депозитарій забезпечує направлення повідомлення боржнику та кредитору на їх електронну пошту та за номером телефону, отриманими в порядку, передбаченому частинами третьою та четвертою статті 8<sup>1</sup> цього Закону, про накладення боржником електронного підпису на проект аграрної ноти не пізніше однієї години з моменту такого накладення електронного підпису боржником. Кредитор вправі накласти свій електронний підпис на проект аграрної ноти не раніше сльиву 24 годин з моменту накладення на нього електронного підпису боржником. Боржник вправі відкликати свій електронний підпис з проекту аграрної ноти в будь-який момент до накладення на такий проект аграрної ноти електронного</del></p>

(...)

~~8. У разі невиконання боржником умов договору оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію, якщо таке порушення може мати наслідком припинення права користування земельною ділянкою, зазначеною в реквізитах аграрної ноти як місце вирощування, збирання, виробництва, переробки, зберігання та/або утримання майбутньої сільськогосподарської продукції, особа, яка передала боржнику в користування таку земельну ділянку, перед розірванням чи припиненням договору або зверненням до суду з цією метою зобов'язана здійснити заходи досудового врегулювання спору, а саме повідомити про свої наміри кредитора та запропонувати йому виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію.~~

~~Суд при вирішенні справи про припинення права користування земельною ділянкою з підстав порушення договірних зобов'язань перевіряє факт існування зобов'язань за аграрноюнотою, а також виконання позивачем обов'язку щодо повідомлення кредитора з пропозицією виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію.~~

Стаття 13. Застава майбутньої сільськогосподарської продукції

(...)

~~9. У момент завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції предметом застави за аграрноюнотою є та зібрана (отримана) сільськогосподарська продукція у кількості відповідно до опису предмета застави без окремої реєстрації такого обтяження. Обов'язок доведення походження зібраної (отриманої) сільськогосподарської продукції покладається на боржника. Боржник зобов'язаний письмово повідомити~~

**підпису кредитором.**

(...)

~~8. У разі невиконання боржником умов договору оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію, якщо таке порушення може мати наслідком припинення права користування земельною ділянкою, зазначеною в реквізитах аграрної ноти як місце вирощування, збирання, виробництва, переробки, зберігання та/або утримання майбутньої сільськогосподарської продукції, **та/або якщо права на земельну ділянку за договором оренди, емфітевзису або суперфіцію є предметом іпотеки**, особа, яка передала боржнику в користування таку земельну ділянку, перед розірванням чи припиненням договору або зверненням до суду з цією метою зобов'язана здійснити заходи досудового врегулювання спору, а саме повідомити про свої наміри кредитора та запропонувати йому виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію.~~

~~Суд при вирішенні справи про припинення права користування земельною ділянкою з підстав порушення договірних зобов'язань перевіряє факт існування зобов'язань за аграрноюнотою, а також виконання позивачем обов'язку щодо повідомлення кредитора з пропозицією виконати зобов'язання боржника за укладеним договором оренди, суборенди, емфітевзису або суперфіцію.~~

Стаття 13. Застава майбутньої сільськогосподарської продукції

(...)

~~9. У момент завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції предметом застави за аграрноюнотою є та зібрана (отримана) сільськогосподарська продукція у кількості відповідно до опису предмета застави без окремої реєстрації такого обтяження. Обов'язок доведення походження зібраної (отриманої) сільськогосподарської продукції покладається на боржника. Боржник зобов'язаний письмово повідомити~~

~~кредитора про кількість, якість, місцезнаходження вирощеної (зібраної, виробленої) сільськогосподарської продукції шляхом направлення повідомлення через депозитарну систему України в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, протягом п'яти робочих днів з дати завершення вирощування (збирання, виробництва) сільськогосподарської продукції, яка є предметом застави за аграрною потою, з відображенням інформації про таке повідомлення в електронних кабінетах боржника та кредитора.~~

**норма відсутня**

(...)

~~кредитора про кількість, якість, місцезнаходження вирощеної (зібраної, виробленої) сільськогосподарської продукції шляхом направлення повідомлення через депозитарну систему України в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, протягом п'яти робочих днів з дати завершення вирощування (збирання, виробництва) сільськогосподарської продукції, яка є предметом застави за аграрною потою, з відображенням інформації про таке повідомлення в електронних кабінетах боржника та кредитора.~~

~~Аграрна нота може передбачати обов'язок боржника після завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції, яка стає предметом застави за аграрною потою, передати таку продукцію на зберігання сертифікованому товарному складу за подвійним складським свідоцтвом та вчинити передбачені законодавством дії для передачі в заставу кредитору такої продукції, зокрема надати кредитору заставне свідоцтво (варант) на таку продукцію. Про такий обов'язок боржник зазначає в реквізитах аграрної ноти шляхом вчинення відповідної відмітки. З моменту отримання заставного свідоцтва (варанту) кредитор втрачає право розпоряджатися аграрною потою без одночасного передання новому кредиторові такого заставного свідоцтва (варанту) з відповідним передавальним написом.~~

~~Факт отримання кредитором заставного свідоцтва (варанту) відображається в Реєстрі за зверненням кредитора, з яким кредитор зобов'язаний звернутися до Центрального депозитарія засобами Реєстру не пізніше наступного календарного дня з моменту отримання такого документа. Такі відомості Реєстру є загальнодоступними та відображаються разом з відомостями про ступінь оборотоздатності аграрної ноти.~~

~~На відносини застави сільськогосподарської продукції, що є предметом застави за аграрною потою і передана на зберігання~~

	<p><del>сертифікованому товарному складу з видачою подвійного екладського свідoctва, не поширюється дія статті чотирнадцятої цього Закону.</del></p> <p><del>(...)</del></p>
<p><b>норма відсутня</b></p>	<p><del>Стаття 14<sup>1</sup>. Іпотека прав оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, емфітевзису, суперфіцію</del></p> <p><del>1. Зобов'язання за аграрною потою може бути додатково забезпечено іпотекою прав оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, емфітевзису, суперфіцію (далі — майнові права), про що боржник зазначає в реквізитах аграрної поти шляхом вчинення відповідної відмітки. В цьому випадку окремий договір іпотеки не укладається.</del></p> <p><del>2. Вчиняючи правочин з видачі аграрної поти, боржник гарантує, що має необмежене право передавати зазначене в такій поті майнове право в іпотеку, а саме, що майнове право є вільним від вимог третіх осіб, крім іпотеки за іншими аграрними потою. Порухення боржником зазначених гарантій не впливає на дійсність аграрної поти чи ветановленої за нею іпотеки майнового права, та може бути підставою для притягнення такого боржника до відповідальності в порядку, передбаченому законом.</del></p> <p><del>3. На день видачі аграрної поти майнові права, які передаються в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язання за такою потою, не можуть бути предметом зареєстрованих обтяжень, зокрема за іншими іпотеками, крім випадку, передбаченого частиною четвертою цієї статті.</del></p> <p><del>4. Боржник має право передати майнові права, передані в іпотеку за аграрною потою, у наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів лише за іншою аграрною потою, за умови, що термін або дата закінчення строку виконання</del></p>

~~зобов'язання за іншою аграрною потєю настає пізніше терміну або дати закінчення строку виконання зобов'язання за попередньою аграрною потєю.~~

~~5. З моменту видачі аграрної поти, що містить додаткове забезпечення іпотекою, і до припинення зобов'язань за нею боржник без дозволу кредитора не має права:~~

~~1) відчужувати майнове право, передане в іпотеку за відповідною аграрною потєю;~~

~~2) передавати в суборенду земельну ділянку, майнове право на яку передане в іпотеку за відповідною аграрною потєю;~~

~~3) розривати договір, вносити зміни до договору або відмовлятися від договору, на підставі якого у нього виникло майнове право, передане в іпотеку за відповідною аграрною потєю;~~

~~4) передавати майнові права, передані в іпотеку за відповідною аграрною потєю, в наступну іпотеку.~~

~~З моменту видачі аграрної поти, що містить додаткове забезпечення іпотекою, і до припинення зобов'язань за нею боржник зобов'язаний виконувати умови договору, на підставі якого у нього виникло майнове право, передане в іпотеку за відповідною аграрною потєю, в повному обов'язі та таким чином, щоб не допустити розірвання договору, внесення змін до договору або відмову від договору його іншою стороною.~~

~~При видачі аграрної поти сторони можуть обмежити право боржника без дозволу кредитора здійснювати відчуження або передачу переважного права на придбання земельної ділянки, майнове право на яку передається в іпотеку за цією аграрною потєю.~~

~~Державна реєстрація іпотеки, що виникає на підставі закону за фактом видачі аграрної поти, здійснюється на підставі заяви кредитора, яка в момент депонування аграрної поти разом з доказами сплати адміністративного збору передається засобами~~

~~Ресетру з використанням систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів адміністратору Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, який організовує державну реєстрацію такої іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та в такому ж порядку надсилає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про таку реєстрацію, що засобами Ресетру передається кредиторю.~~

~~Державна реєстрація переходу прав іпотекодержателя до нового кредитора у зв'язку з відчуженням аграрної ноти здійснюється на підставі заяви кредитора, яка в момент внесення відповідних змін про кредитора у реквізитах аграрної ноти разом з доказами сплати адміністративного збору передається засобами Ресетру з використанням систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів адміністратору Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, який організовує державну реєстрацію таких змін відомостей про іпотеку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та в такому ж порядку надсилає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про таку реєстрацію, що засобами Ресетру передається кредиторю.~~

~~Державна реєстрація припинення іпотеки, що виникла на підставі закону за фактом видачі аграрної ноти, здійснюється на підставі заяви кредитора, яка в момент внесення до Ресетру запису про припинення аграрної ноти передається засобами Ресетру з використанням систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів адміністратору Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, який організовує державну~~

~~ресстрацію припинення такої іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та в такому ж порядку надсилає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про таку реєстраційну дію, що засобами Реєстру передається кредиторю.~~

~~Зазначені в цій частині статті заяви кредитора про реєстрацію іпотеки та припинення іпотеки, адресовані державному реєстратору Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, складаються та піднімаються кредитором в момент набуття ним прав кредитора за відповідною аграрною ногою, зберігаються у Реєстрі та можуть бути використані виключно у передбаченому вище порядку.~~

~~6. Умови, зазначені у реквізитах аграрної ноги, зобов'язання за якою забезпечено іпотекою майнових прав, можуть передбачати застереження, що кредитор у разі невиконання боржником зобов'язання за такою аграрною ногою може використати своє право на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання. За наявності такого застереження кредитор має право на задоволення вимог за фінансовою аграрною ногою, а також за товарною аграрною ногою після її конвертації у фінансову аграрну ногу, за процедурою звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання переважно перед іншими кредиторами цього боржника, крім випадків, передбачених законом, шляхом:~~

~~передачі кредиторю такого права в рахунок виконання грошового зобов'язання боржника за аграрною ногою за ціною, що як вартість (ціна) цього права зазначена в реквізитах аграрної ноги;~~

~~відчуження кредитором такого права від власного імені третім особам за ціною, не меншою ніж вартість (ціна) цього права, зазначена в реквізитах аграрної ноги із зарахуванням~~

~~отриманої суми плати в рахунок виконання грошового зобов'язання боржника за аграрною нотою.~~

~~Боржник при видачі аграрної ноти, що містить додаткове забезпечення іпотекою та застереження про можливість звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, може визначити в реквізитах такої аграрної ноти один або кілька шляхів задоволення вимог кредитора, передбачені цією частиною.~~

~~7. У разі відсутності на день, наступний за днем, зазначеним в аграрній ноті як день виконання зобов'язання за аграрною нотою (його частини), у Реєстрі запису про припинення такого зобов'язання за аграрною нотою (його частиною), кредитор має право звернутися через свій електронний кабінет у Реєстрі до Центрального депозитарію із заявою про реалізацію права на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, якщо аграрна нота містить відповідне застереження.~~

~~Для реалізації наслідків переходу до кредитора майнового права, переданого в іпотеку за аграрною нотою, одночасно з такою заявою подається документ про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію переходу майнового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Центрального депозитарій порівнює зазначену в реквізитах аграрної ноти вартість (ціну) переданого в іпотеку майнового права, та суму заборгованості боржника за зобов'язанням за аграрною нотою у вигляді невиконаного основного зобов'язання за аграрною нотою (його частини) та неустойки (пені) за його невиконання.~~

~~У разі якщо зазначена в реквізитах аграрної ноти вартість (ціна) переданого в іпотеку майнового права, є більшою за розмір заборгованості боржника за зобов'язанням за аграрною нотою, Центрального депозитарій за допомогою засобів Реєстру~~

~~надеілає кредиторю пропозицію сплатити на відкритий Центральним депозитарієм для цих цілей спеціальний рахунок суми їх різниці. Після надходження від кредитора відповідної суми на спеціальний банківський рахунок Центрального депозитарія, Центральний депозитарій повідомляє боржника про можливість отримання зазначених коштів та здійснює дії, передбачені абзацом четвертим цієї частини. Центральний депозитарій за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів передає заяву кредитора разом з документом про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію майнового права адміністратору Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, для державної реєстрації за кредитором майнового права, переданого в іпотеку за аграрною потюю.~~

~~Державна реєстрація виникнення у кредитора майнового права, переданого в іпотеку за аграрною потюю, та припинення іпотеки такого майнового права, проводиться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно адміністратором Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.~~

~~За результатами державної реєстрації виникнення у кредитора майнового права, переданого в іпотеку за аграрною потюю, та припинення іпотеки такого майнового права формується витяг з Державного реєстру прав про проведення державну реєстрацію, який автоматично за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів надається Центральному депозитарію для внесення до відомостей Реєстру запису про припинення аграрної поти або~~

зменшення заборгованості за нею.

~~8. Для звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом відчуження кредитором від власного імені майнового права, що є предметом іпотеки за аграрною потою, кредитор звертається до Центрального депозитарію з заявою про видачу виниски про реалізацію кредитором такого права.~~

~~На підставі такої виниски кредитор має право від власного імені здійснити відчуження майнового права, переданого в іпотеку, в тому числі шляхом продажу такого переданого в іпотеку майнового права на земельних торгах (аукціоні), у порядку, встановленому Земельним кодексеом України, за ціною, що не нижча за зазначену в аграрній ноті вартість (ціну) таких майнових прав.~~

~~Наявність зареєстрованого обтяження майнових прав іпотекою за аграрною потою або іншими обтяженнями, що виникли після реєстрації такої іпотеки, не можуть бути підставою для відмови у реєстрації переходу майнових прав до їх набувача на підставі договору, зазначеного в абзаці другому цієї частини. Одночасно з реєстрацією майнових прав за таким набувачем, скасовується реєстрація їх іпотеки за такою аграрною потою та всі обтяження (в тому числі іпотеки), які виникли після реєстрації іпотеки за аграрною потою.~~

~~9. Якщо за результатами реалізації процедури звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позаєудового врегулювання не відбулося повне виконання зобов'язань боржника (вартість зареєстрованих за кредитором переданих в іпотеку майнових прав боржника менша за суму зобов'язань боржника, або виручених від продажу предмету іпотеки коштів не вистачило для повного виконання всіх зобов'язань боржника за аграрною потою), то невиконана частина зобов'язань боржника за аграрною потою і їх забезпечення~~

	<p><b>зберігаються в повному обсязі.</b></p> <p><b><del>10. Аграрна нота може передбачати обов'язок боржника передати на зберігання примірники договорів, у тому числі договорів, укладених шляхом накладення електронних підписів, на підставі яких у боржника виникло майнове право, що передається в іпотеку (оренди, емфітевзису, суперфіцію), на зберігання за договором відповідального зберігання професійному зберігачу. Договір відповідального зберігання повинен передбачати безумовний обов'язок зберігача за вимогою іпотекодержателя надати засвідчені зберігачем копії документів, які передані на відповідальне зберігання, а також обов'язок передати документи новим орендарю, суперфіціарію, емфітевту в разі переходу прав оренди, емфітевзису, суперфіцію до інших осіб. Такий договір відповідального зберігання повинен бути укладений на строк до моменту припинення іпотеки, яка виникла на підставі аграрної ноти.</del></b></p>
<p><del>Стаття 19. Виконання зобов'язання за товарною аграрноюнотою (...)</del></p> <p><del>6. У разі невиконання зобов'язань за товарною аграрноюнотою кредитор має право, за умови що таке право кредитора передбачено відповідно до пункту 17 частини другої статті 6 цього Закону, повідомити боржника через депозитарну систему України з відображенням в електронному кабінеті у Ресстрі про конвертацію товарної аграрної ноти в фінансову аграрну ноту на суму невиконаного зобов'язання.</del></p> <p><del>На третій день з дати надіслання повідомлення кредитора, передбаченого абзацом першим цієї частини, за допомогою програмно-технічних засобів Ресстру в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, здійснюється конвертація товарної аграрної ноти в фінансову аграрну ноту (основну та виконавчу її частини), якщо до спливу</del></p>	<p><del>Стаття 19. Виконання зобов'язання за товарною аграрноюнотою (...)</del></p> <p><del>6. У разі невиконання зобов'язань за товарною аграрноюнотою кредитор має право, за умови що таке право кредитора передбачено відповідно до пункту 17 частини другої статті 6 цього Закону, повідомити боржника через депозитарну систему України з відображенням в електронному кабінеті у Ресстрі про конвертацію товарної аграрної ноти в фінансову аграрну ноту на суму невиконаного зобов'язання.</del></p> <p><del>На третій день з дати надіслання повідомлення кредитора, передбаченого абзацом першим цієї частини, за допомогою програмно-технічних засобів Ресстру в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, здійснюється конвертація товарної аграрної ноти в фінансову аграрну ноту (основну та виконавчу її частини), якщо до спливу</del></p>

~~нього строку до Реєстру не внесено запис про припинення зобов'язань за такою товарною аграрноюнотою. Примусове виконання зобов'язань за такою аграрноюнотою здійснюється у порядку, передбаченому цим Законом для фінансових аграрних нот.~~

~~Кредитор має право відкликати своє повідомлення про конвертацію товарної аграрної ноти у фінансову аграрну ноту на єуму невиконаного зобов'язання до дати здійснення конвертації.~~

~~норма відсутня  
(...)~~

~~норма відсутня~~

~~нього строку до Реєстру не внесено запис про припинення зобов'язань за такою товарною аграрноюнотою. Примусове виконання зобов'язань за такою аграрноюнотою здійснюється у порядку, передбаченому цим Законом для фінансових аграрних нот.~~

~~Кредитор має право відкликати своє повідомлення про конвертацію товарної аграрної ноти у фінансову аграрну ноту на єуму невиконаного зобов'язання до дати здійснення конвертації.~~

~~Передбачена цією частиною конвертація товарної аграрної ноти у фінансову аграрну ноту не призводить до припинення застави, у тому числі іпотеки (за наявності), які виникли на підставі такої товарної аграрної ноти. Відповідні забезпечення, що виникли на підставі товарної аграрної ноти, зберігаються в повному обсязі до повного припинення зобов'язання за фінансовою аграрноюнотою, створеною в результаті конвертації такої товарної аграрної ноти.~~

~~(...)~~

~~8. У разі невиконання боржником зобов'язання з передання на зберігання сертифікованому товарному складу продукції, що нієля завершення виробництва (збирання) єтає предметом застави за аграрноюнотою, та надання кредиторю заставного свідоцтва (варанта) на таку продукцію протягом десяти робочих днів з дати завершення виробництва (збирання) сільськогосподарської продукції такий боржник зобов'язаний відшкодувати кредиторю всі завдані йому збитки, а також єнлатити йому штраф у розмірі десяти відсотків вартості усього предмета застави за аграрноюнотою.~~

~~Стаття 20. Виконання зобов'язання за фінансовою аграрноюнотою~~

~~1. Виконання зобов'язання за фінансовою аграрноюнотою~~

~~Стаття 20. Виконання зобов'язання за фінансовою аграрноюнотою~~

~~1. Виконання зобов'язання за фінансовою аграрноюнотою~~

~~здійснюється шляхом перерахування грошових коштів боржником або особою, яка несе солідарну відповідальність з боржником, на рахунок Центрального депозитарію, відкритий у Національному банку України, якщо розрахунки здійснюються в національній валюті, або на рахунки, відкриті Центральним депозитарієм в інших банках, у тому числі іноземних, що відповідають критеріям, встановленим Національним банком України, якщо розрахунки здійснюються в іноземній валюті, для подальшого перерахування таких грошових коштів кредитором через депозитарну установу, яка веде рахунок у цінних паперах, на якому обліковується така фінансова аграрна нота.~~

~~(...)~~

~~здійснюється шляхом перерахування грошових коштів боржником або особою, яка несе солідарну відповідальність з боржником, або, у випадку продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на них на земельних торгах у порядку, визначеному Земельним кодексом України, іпотекодержателем з метою звернення стягнення на відповідні права, передані в іпотеку за аграрною нотою, в межах позаєудового врегулювання, оператором електронного майданчика, підключеним до електронної торгової системи, на рахунок Центрального депозитарію, відкритий у Національному банку України, якщо розрахунки здійснюються в національній валюті, або на рахунки, відкриті Центральним депозитарієм в інших банках, у тому числі іноземних, що відповідають критеріям, встановленим Національним банком України, якщо розрахунки здійснюються в іноземній валюті, для подальшого перерахування таких грошових коштів кредитором через депозитарну установу, яка веде рахунок у цінних паперах, на якому обліковується така фінансова аграрна нота.~~

~~(...)~~

### **Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»**

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в

<p>майбутньому".</p> <p><b>норма відсутня</b></p> <p>(...)</p>	<p>майбутньому".</p> <p><b>Виключити.</b></p> <p><del>Державна реєстрація іпотеки, що виникає на підставі закону за фактом видачі аграрної ноти, здійснюється в порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України «Про аграрні ноти».</del></p> <p>(...)</p>
<p><b><u>Закон України «Про іпотеку»</u></b></p>	
<p>Стаття 3. Виникнення, застосування і пріоритет іпотеки</p> <p>Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.</p> <p><b>норма відсутня</b></p> <p>(...)</p>	<p>Стаття 3. Виникнення, застосування і пріоритет іпотеки</p> <p>Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.</p> <p><b>Виключити</b></p> <p><del>Особливості виникнення, державної реєстрації та застосування іпотеки, що виникає на підставі закону за фактом видачі аграрної ноти, переходу прав на підставі такої іпотеки визначаються Законом України «Про аграрні ноти».</del></p> <p>(...)</p> <p><b>Доопрацювати в частині іпотеки похідних речових прав.</b></p> <p><i>передбачення іпотечному договорі, як обов'язкової умови достовірної електронної пошти та листування з ЕЦП, оцінки тощо); вдосконалення процедури повідомлення Іпотекодавця та його доказів, встановлення однозначних та, можливо спеціальних, строків, узгодження їх у всіх закона).</i></p>