****

**Правовий аналіз змін до законодавства,**

**які набрали чинності 02 липня 2021 року**

**у зв’язку з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України**

**від 23 червня 2021 року № 663 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»**

**Постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 663** **«Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»** (далі – Постанова 663) **внесено зміни до:**

– **Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок 1127);

– **Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок 1141);

– **Порядку**  **здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань**, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 № 990 (далі – Порядок 990).

Зміни до Порядку 1127 та до Порядку 1141 внесено у зв’язку з набранням чинності 1 липня 2021 року змін до Земельного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон 1952), а також до ряду інших Законів України, які внесено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-ІХ та Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ (далі – Закон 1423).

**Постанова 663 набрала чинності** з дня її опублікування, тобто **02 липня 2021 року**.

**Зміни до Порядку державної реєстрації речових прав**

**на нерухоме майно та їх обтяжень,**

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України

від 25 грудня 2015 року № 1127

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України

від 23 серпня 2016 року № 553)

1. Перелік документів, які відповідно до пункту 48 Порядку 1127 подаються для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), доповнено **письмовою згодою суб’єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у випадках, передбачених законом.** Також змінами до пункту 48 передбачено, що **справжність підписів на документах, передбачених підпунктами 2, 4 та 5 цього пункту, засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»**[,](https://ips.ligazakon.net/document/view/kp160806?ed=2016_11_09&an=167) а саме на таких документах:
* акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна;
* **письмовій згоді всіх співвласників (у разі, коли передача здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності);**
* **письмовій згоді суб’єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у випадках, передбачених законом.**

Відповідно до частини третьої статті 131 Земельного кодексу Україниземельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності **не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу без згоди суб’єкта переважного права купівлі земельної ділянки.** Зазначена вимога **не поширюється** на земельні ділянки несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок) та земельні ділянки для садівництва**.**

1. Внаслідок змін до пункту60 Порядку 1127 для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, **державної реєстрації дострокового припинення права оренди земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), що перебуває в іпотеці,** також подається документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві **нерухомого майна, на припинення відповідного речового прав на земельну ділянку**.

Зміни внесено у зв’язку з положеннями частини дев’ятої статті 1021 Земельного кодексу України, відповідно до якої право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), що перебуває у заставі (іпотеці), **може бути припинено за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію лише за згодою заставодержателя (іпотекодержателя).**

Відповідно до пункту 13 частини першої статті 24 Закону 1952, **відсутність згоди заставодержателя (іпотекодержателя) на дострокове припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію щодо державної реєстрації припинення таких прав, що перебувають у заставі (іпотеці), є підставою для відмови в державній реєстрації прав.**

1. Внесено редакційні правки до пункту 67 Порядку 1127.
2. У назві розділу «**Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки»** виключено слово **«речових».**
3. Розділ «**Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки»** доповнено новими пунктами 815 – 819.
4. Пунктом 815 передбачено, що для державної реєстрації права оренди земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), **набутого у результаті відчуження такого права її користувачем, заставодержателем (іпотекодержателем) у випадках, передбачених законом**, а також набутого на підставі рішення суду, у результаті примусового звернення стягнення на таке право користування чи у результаті спадкування, подаються відповідні документи, передбачені статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
5. Відповідно до пункту 81**6** у разі коли договором користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) встановлено заборону щодо передачі емфітевтом відповідної земельної ділянки в оренду, **державна реєстрація заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду** проводиться **без подання відповідної заяви** про державну реєстрацію обтяження **одночасно** з державною реєстрацією права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Згідно з частиною четвертою статті 1021 Земельного кодексу України заборона про передачу емфітевтом земельної ділянки в оренду, встановлена договором емфітевзису, є **обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом**.

Державна реєстрація припинення заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду згідно з абзацом другим пункту 81**6** проводиться **без подання відповідної заяви** продержавну реєстрацію припинення обтяження **одночасно** з державною реєстрацією припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

1. Пункт 81**7** Порядку 1127 встановлює порядок державної реєстрації **переважного права** купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого за письмовим договором між суб’єктом переважного права та особою, якій передається таке право, яка проводиться державним реєстратором **при сукупності таких умов**:
* переважне право передане за письмовим договором між суб’єктом переважного права та особою, якій передається таке право,
* наявний відкритий розділ у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці,
* наявна державна реєстрація права оренди на таку земельну ділянку.

Згідно з частиною другою статті 314 Закону 1952 у разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, **державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію власника земельної ділянки**.

Державна реєстрація припинення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зареєстрованого в Державному реєстрі прав, відповідно до пункту 81**7** Порядку 1127 проводиться **без подання відповідної заяви** про державну реєстрацію припинення обтяження **одночасно** з державною реєстрацією набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб’єктом переважного права чи з державною реєстрацією припинення права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Згідно з частиною п’ятою статті 1301 Земельного кодексу України переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, **підлягає державній реєстрації** в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Пунктом 5 частини першої статті 2 Закону 1952 встановлено, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину, для цілей цього Закону **вважається обтяженням**.

Заявником у разі державної реєстрації переходу переважного права на купівлю земельної ділянки відповідно до пункту 3 частини першої статті 2 Закону 1952 є суб’єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який передав таке право іншій особі.

1. Порядок державної реєстрація **наміру власника** земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки, яка передбачена частиною третьою статті 1301 Земельного кодексу України, врегульовано пунктом 81**8** Порядку 1127. Така державна реєстрація проводиться **виключно з поданням власником такої земельної ділянки проекту відповідного договору та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці**.

Державна реєстрація припинення наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки проводиться **без подання відповідної заяви** про державну реєстрацію припинення обтяження **одночасно** з державною реєстрацією набуття новим власником права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення чи з державною реєстрацією нового наміру такого власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки.

Згідно з частиною першою статті 314 Закону 1952 у разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлене переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб’єктом такого переважного права, державний реєстратор **невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію суб’єкта переважного права купівлі земельної ділянки**.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 2 Закону 1952 намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб’єктом такого переважного права, для цілей цього Закону **вважається обтяженням**.

1. Відповідно до нового пункту 81**9** Порядку 1127 державна реєстрація права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що розташовані за межами населених пунктів і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі прав, **у випадках, передбачених пунктом 24 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України**, проводиться на підставі Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

Пунктом 24 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України визначено перелік земель, які з дня набрання ним чинності, а саме з 1 липня 2021 року, вважаються землями державної власності та землями комунальної власності територіальних громад. Пунктом 24 розділ X Земельного кодексу України доповнено Законом 1423.

**Зміни до Порядку ведення**

**Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,**

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України
від 26 жовтня 2011 року № 1141

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України

від 6 червня 2018 року № 484)

1. У пункті 31 Порядку 1141 внесено зміни до підпункту 2, а також пункт доповнено новим підпунктом 51, з урахуванням яких до Державного реєстру прав про інше речове право, похідне від права власності, серед іншого вносяться відомості про вид речового права**, похідного від права власності**, а також **номер відомостей про оренду земельної ділянки чи про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (у разі державної реєстрації суборенди земельної ділянки чи державної реєстрації оренди земельної ділянки, набутої на підставі договору, укладеного з емфітевтом).**
2. Пункт 32 викладено в новій редакції, якою передбачено, що до Державного реєстру прав відомості про обтяжувача вносяться **крім випадків, передбачених цим пунктом**. До змін відомості про обтяжувача до обтяження речового права вносилися у всіх випадках державної реєстрації обтяжень.
3. Пункт 32 містить наступні випадки, коли відомості про обтяжувача не вносяться до Державного реєстру прав під час державної реєстрації обтяжень, натомість вносяться відомості про іншу особу (в обсязі, передбаченому підпунктом 1 пункту 30 цього Порядку):
* у разі державної реєстрації вимоги нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, до Державного реєстру прав замість відомостей про обтяжувача вносяться **відомості про власника нерухомого майна**, **яким встановлено таку заборону**;
* у разі державної реєстрації заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду до Державного реєстру прав замість відомостей про обтяжувача вносяться **відомості про відповідного емфітевта**;
* у разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення до Державного реєстру прав замість відомостей про обтяжувача вносяться **відомості про особу, якій передано на підставі письмового договору переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення**;
* у разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки до Державного реєстру прав замість відомостей про обтяжувача вносяться **відомості про власника нерухомого майна, який має намір продажу**.

У зазначених випадках під час внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб’єкта обтяження у відповідному полі обирається роль суб’єкта згідно з вимогами пункту 32.

1. Підпунктом 3 пункту 32 передбачено внесення відомостей про **предмет обтяження – нерухоме майно, майнові права чи речові права на нерухоме майно, похідні від права власності**, та встановлено, що якщо предметом обтяження є речове право на нерухоме майно, похідне від права власності, **додатково зазначається номер відомостей про таке речове право в Державному реєстрі прав.**

**Зміни до Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань,**

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України

від 21 грудня 2016 року № 990

(в редакції постанови Кабінету Міністрів України

від 4 грудня 2019 року № 1125)

**1.** Пункт 8 Порядку 990 доповнено новим абзацом, з урахуванням якого для проведення спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в реєстрах, у запиті особи, яка претендує на посаду державного реєстратора, крім передбачених раніше, обов’язково зазначаються відомості **про реєстр (реєстри), у якому (яких) необхідно провести спеціальну перевірку діяльності державного реєстратора**.

В абзаці дев’ятому Пункту 8 Порядку 990 «До запиту додаються засвідчені в установленому порядку **відповідним суб’єктом державної реєстрації** копії» слова «відповідним суб’єктом державної реєстрації» виключено.

**2.** У пункті 13 Порядку 990 «Під час проведення камеральної перевірки державний реєстратор, уповноважена особа суб’єкта державної реєстрації мають право подавати **посадовій особі** Мін’юсту свої пояснення та додаткову інформацію, що стосується предмета перевірки, які додаються до матеріалів перевірки» слова «посадовій особі» виключено.

**3.** У першому реченні абзацу другого пункту 131 «У разі **виявлення фактів** порушень установленого законом порядку державної реєстрації складається акт.» та у пункті 14 Порядку 990 «За результатами проведення камеральної перевірки у разі **виявлення фактів** порушень встановленого законом порядку державної реєстрації…» слова **«виявлення фактів»** замінено словом **«наявності»**.

**4.** У першому реченні абзацу другого пункту 17 Порядку 990 «У разі коли порушення у сфері державної реєстрації свідчать про неправильне застосування законодавства у сфері державної реєстрації, **застосовується** пункт 5 частини другої статті 371 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та/або пункт 5 частини другої статті 341 Закону України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань”» слово «**застосовується**» замінено словами «**може застосовуватися**».

Таким чином, норма щодо направлення на обов’язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора (крім нотаріусів) у встановлених законом випадках втратила імперативний характер. Слід нагадати, що зазначені норми щодо обов’язкового підвищення кваліфікації у жодних випадках до нотаріусів не застосовуються.

**5.** Внесено зміни до пункту 22 Порядку 990, з урахуванням яких у запиті особи на проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації зазначаються такі відомості:

- прізвище, ім’я та по батькові (у разі наявності) претендента (у разі зміни таких відомостей також зазначаються прізвище, ім’я та по батькові до зміни);

- серія та номер паспорта громадянина України, відомості про дату видачі та орган, що здійснив видачу паспорта громадянина України;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомила про це відповідному контролюючому органу і має відмітку у паспорті);

- **електронна адреса для офіційного листування з Мін’юстом;**

- **сфера державної реєстрації для проходження тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації**.

В абзаці сьомому цього пункту Порядку 990 «До запиту додаються засвідчені в установленому порядку **відповідним суб’єктом державної реєстрації** копії:» слова «відповідним суб’єктом державної реєстрації» виключено.

**6.** Внесено зміни до пункту 221 Порядку 990, з урахуванням яких строк перевірки дотримання суб’єктом державної реєстрації вимог пункту 22 цього порядку при складанні претендентом запиту на проведення тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації збільшено з **п’ятнадцяти робочих днів** з моменту надходження запиту до **місяця** з моменту надходження запиту.

Відтепер у разі відсутності у запиті в повному обсязі відомостей, передбачених пунктом 22 Порядку 990, та/або наявності суперечностей між такими відомостями та документами, доданими до запиту, **в цей же строк** Мін’юст повідомляє суб’єкта державної реєстрації про те, що запит суб’єкта державної реєстрації не розглядається та не проводиться тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації (у першому реченні абзацу другого пункту 221 Порядку 990 слово “**невідкладно**” замінено словами “**у строк, визначений абзацом першим цього пункту,**”)**.**

**7.** У пункті 24 Порядку 990 норму про те, що **відеозаписи** розміщуються **на офіційному веб-сайті Мін’юсту не пізніше трьох робочих днів після завершення відповідного тестування,** виключено.

**8.** Пункт 33 Порядку 990 викладено в новій редакції, якою передбачено, що інформація про результати тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації розміщується на офіційному веб-сайті Мін’юсту та надсилається Мін’юстом до технічного адміністратора реєстрів не пізніше п’яти робочих днів після завершення відповідного тестування.

Таким чином, інформація про результати тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації відтепер не надсилається Мін’юстом до суб’єкта державної реєстрації, який надіслав відповідний запит.

**9.** В абзаці другому пункту 34 Порядку 990 «У разі скасування судом рішення Мін’юсту за результатами проведення спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в реєстрах тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації, **камеральної перевірки** Мін’юст забезпечує повторне проведення таких перевірок/тестування відповідно до цього Порядку» слова «камеральної перевірки»виключено.

 **07 липня 2021 року**

**Комісія з**

**аналітично-методичного забезпечення**

**нотаріальної діяльності НПУ**