



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua, themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Голові Комітету Верховної
Ради України з питань
правової політики
Костіну А.Є.**

Шановний Андрію Євгеновичу!

На виконання доручення Прем'єр-міністра України Шмигала Д. А. від 01.11.2021 № 49928/1/1-21 до звернення Комітету Верховної Ради України з питань правової політики від 29.10.2021 № 04-26/21-2021/333729 Міністерством юстиції спільно з Міністерством фінансів України та Міністерством аграрної політики та продовольства України опрацьовано проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» (далі – Законопроект), внесений народним депутатом України Сольським М. Т. та іншими народними депутатами України (реєстр. № 6199-1 від 25.10.2021), та повідомляється.

Метою прийняття Законопроекту є врегулювання проблем, які виникають в процесі набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом внесення відповідних змін до Земельного кодексу України, законів України «Про оренду землі» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас засади правового регулювання діяльності нотаріату в Україні встановлює Закон України «Про нотаріат». Натомість аналіз положень Законопроекту свідчить про невідповідність його назви предмету правового регулювання та суперечить його основному змісту.

Враховуючи, що назва проєкту нормативно-правового акта повинна відображати зміст цього акта, вважаємо, що назва Законопроекту потребують доопрацювання з урахуванням вимогам нормопроектувальної техніки.

Підпунктом 1 пункту 1 розділу I Законопроекту пропонується внести зміни до частини першої статті 87 Земельного кодексу України, передбачивши, що право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає, зокрема при прийнятті спадщини на земельну ділянку.

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 109769/17566-4-21/8.3.1 від 16.11.2021

Підписувач *Малюська Денис Леонтійович*

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000CA590500E36E2900

Дійсний з 16.09.2021 15:03:08 по 16.09.2022 15:03:08



При цьому не враховуються випадки щодо успадкування майна лише одним спадкоємцем, коли не виникає права спільної часткової власності.

Відповідно до частини першої статті 356 Цивільного кодексу України власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.

Своєю чергою, якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається кожному з них із визначенням імені та часток у спадщині інших спадкоємців (частина друга статті 1296, частина друга статті 1297 Цивільного кодексу України).

Таким чином, спільна часткова власність на земельні ділянки може виникати лише при її успадкуванні двома та більше особами.

Крім того пропонується пункт «б» частини першої статті 87 Земельного кодексу України викласти у такій редакції: «при набутті у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами;», однак, таке викладення пункту порушує логічну структуру цієї статті, яка якраз і регламентує підстави виникнення спільної часткової власності.

Також звертаємо увагу, що Законопроект, відповідно до пояснювальної записки, розроблений з метою врегулювання проблем, які виникають в процесі набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, тому запропоновані зміни до згаданої статті виходять за межі суті та мети Законопроекту.

З огляду на викладене, запропоновані Законопроектом зміни є некоректними та потребують доопрацювання шляхом уточнення положень щодо виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку або виключення цих положень Законопроекту.

Підпунктом 2 пункту 1 розділу I Законопроекту пропонується доповнити частину другу статті 130 Земельного кодексу України абзацом такого змісту: «Для цілей цієї статті площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать на праві спільної сумісної власності подружжю, враховується до загальної площі земельних ділянок лише того з подружжя (колишнього з подружжя), за ким зареєстровано право власності».

При цьому у пояснювальній записці до Законопроекту зазначається про наявність проблеми стосовно здійснення перевірки наявності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності не лише їх набувача, а й члена подружжя, в тому числі і колишнього (з метою виявлення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які набуті подружжям у спільну сумісну власність).

Окрім цього, включення до граничної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї фізичної особи, земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є спільною сумісною власністю подружжя, в багатьох випадках заважає одному з подружжя придбавати у власність земельні ділянки сільськогосподарського

призначення у разі, якщо у власності іншого з подружжя вже є земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Зауважуємо, що метою прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» було формування законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, *створення прозорих умов* для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України.

При цьому законодавець *встановив обмеження* на сукупну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності громадянина.

В Україні визнається і діє принцип верховенства права. Згідно з нормами статей 13, 14 Конституції України усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини третьої статті 368 Цивільного кодексу України та статті 60 Сімейного кодексу України майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, *якщо інше не встановлено договором або законом*.

Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

Дружина та чоловік мають *рівні права на володіння, користування і розпоряджання* майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності, *якщо інше не встановлено домовленістю між ними*.

При укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово.

Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.

При цьому *розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу*. Розпоряджання майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності, після розірвання шлюбу здійснюється співвласниками виключно за взаємною згодою, відповідно до Цивільного кодексу України (статті 63, 65, 68 Сімейного кодексу України).

Своєю чергою Сімейний кодекс України містить перелік випадків, коли *майно є особистою приватною власністю* дружини, чоловіка. Зокрема, пунктом 5 частини першої статті 57 цього Кодексу визначено, що особистою приватною власністю дружини, чоловіка є – земельна ділянка, набута нею, ним

за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала у її, його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України.

Виходячи зі змісту вищезазначених норм законодавства з моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку, набуту за час шлюбу, незалежно від того, за яким з подружжя зареєстровано таке право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає право спільної сумісної власності, якщо інше не визначено договором або рішенням суду. Отже, нехтування правом власності у спільному майні подружжя під час підрахунку загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності набувача, породжуватиме порушення його права як власника.

Таким чином, враховуючи, що Конституція України має найвищу юридичну силу та беручи до уваги, що запропонована Законопроектом редакція не узгоджується із основними принципами та ознаками права спільної сумісної власності, які визначені положеннями Цивільного та Сімейного кодексів України, на нашу думку зміни, передбачені абзацом третім підпункту 2 пункту 1 розділу I Законопроекту, потребують виключення або узгодження з положеннями Сімейного та Цивільного кодексів України.

Підпунктом 2 пункту 1 розділу I Законопроекту пропонується доповнити частину четверту статті 130 Земельного кодексу України новими абзацами передбачивши, зокрема, що перевірка не здійснюється при набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення: для ведення садівництва площею, що не перевищує 0,25 га; для ведення особистого селянського господарства площею, що не перевищує 1 га, розташованих в межах населених пунктів.

При набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення без проведення перевірки, визначеної у абзаці першому цієї частини, їх набувач перед вчиненням правочину про перехід права власності заявляє про дотримання вимог, визначених цією статтею, шляхом подання нотаріусу, що посвідчує відповідний правочин, заяви.

Водночас Законопроект не містить положень, що чітко визначають, зокрема орган (органи), уповноважений (уповноважені) перевіряти достовірність даних, що містяться у заяві набувача про дотримання вимог, визначених статтею 130 Земельного кодексу України.

З урахуванням викладеного запропоновані зміни до статті 130 Земельного кодексу України, на нашу думку, потребують перегляду та відповідного доопрацювання.

Підпунктом 3 пункту 1 розділу I Законопроекту, зокрема пропонується внести зміни до частини восьмої статті 130¹ Земельного кодексу України, передбачивши, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншої

особі на певний строк або на період дії спеціального дозволу на користування надрами (щодо суб'єктів переважного права першої черги) чи договору оренди землі (щодо суб'єктів переважного права другої черги).

Одночасно Законопроектом скасовується вимога щодо передачі суб'єктом переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення свого права іншій особі лише один раз.

У зв'язку з цим зазначаємо, що згідно з пунктом «а» частини першої статті 130¹ Земельного кодексу України у першу чергу переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти, як особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва.

При цьому слід враховувати, що згідно з частиною дев'ятою статті 16 Кодексу України про надра власник спеціального дозволу на користування надрами не може дарувати, продавати або в інший спосіб відчужувати права, надані йому спеціальним дозволом на користування надрами, іншій юридичній чи фізичній особі, в тому числі передавати їх до статутних капіталів створюваних за його участю суб'єктів господарювання, а також вноситись як вклад у спільну діяльність.

З урахуванням викладеного та з метою дотримання принципу правової визначеності під час застосування статті 130¹ Земельного кодексу України на практиці запропоновані положення Законопроекту потребують перегляду та відповідного доопрацювання.

Пунктом 3 розділу I Законопроекту планується внести зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

В цілому висловлюємо позицію щодо підтримки запропонованих змін.

При цьому, враховуючи положення нормопроектувальної техніки щодо належної ясності викладу, точності та уніфікованості термінології, з метою більш чіткого формулювання окреслених змін, пропонуємо врахувати певні редакційні уточнення.

Підпункт 1 пункту 3 розділу I Законопроекту пропонуємо викласти у такій редакції:

«1) частину четверту статті 24 доповнити новими пунктами 9, 10, 11 такого змісту:

9) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення – у разі якщо обтяженням є намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу;

10) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім державної реєстрації права власності на таку ділянку у результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації застави такої ділянки – у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

11) державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення у результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації застави на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за наявності згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення – у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.».

Підпункт 2 пункту 3 розділу I Законопроекту викласти у такій редакції:

«2) Статтю 31⁴ доповнити новими частинами третьою, четвертою такого змісту:

3. 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.

4. Державна реєстрація припинення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зареєстрованого в Державному реєстрі прав, 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.».

Підпункт 3 пункту 3 розділу I Законопроекту викласти у такій редакції:

«доповнити новими частинами другою, третьою такого змісту:

2. 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).

3. Державна реєстрація припинення заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду проводиться без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження одночасно з державною реєстрацією припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).».

Пунктом 2 розділу I Законопроєкту передбачається частину першу статті 9 Закону України «Про оренду землі» викласти і новій редакції відповідно до якої «Орендар має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається. У разі якщо відповідно до закону *орендар не може* набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вона *може в порядку, визначеному частиною п'ятою цієї статті, передати* своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах реалізація переважного права купівлі земельних ділянок на земельних торгах здійснюється на умовах та в порядку, визначеному статтями 135 – 139 Земельного кодексу України.».

З цього приводу Міністерство аграрної політики та продовольства України висловило зауваження, що частиною п'ятою статті 9 Закону України «Про оренду землі» не визначено порядку передачі переважного права земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

При цьому, частиною шостою цієї статті передбачено, що реалізація переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється в порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

Разом з цим порядок та умови реалізації переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначено статтею 130¹ Земельним кодексом України.

- Додаток: 1. Копія Експертного висновку до Законопроєкту, надіслана Мінфіном листом від 05.11.2021 № 06030-16-5/33888 – на 2 арк. в 1 прим.
2. Копія листа Мінагрополітики від 08.11.2021 № 21-1210-05/10830 – на 3 арк. в 1 прим.

З повагою

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА