

ПРОПОЗИЦІЇ
Міністерства юстиції України
до проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законів
України щодо удосконалення правового регулювання питань,
пов'язаних із заборною відчуження об'єктів нерухомого майна,
придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням
житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості»,
внесеного до Верховної Ради України народними депутатами України
Шуляк О.О. та іншими

(реєстр. № 10208 від 03 листопада 2023 року)

до першого читання

Міністерство юстиції України підтримує проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборною відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» (далі – проєкт Закону) за умови врахування таких пропозицій та зауважень.

I. Підпунктом 2 пункту 1 розділу I проєкту Закону пропонується статтю 74 Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) доповнити частинами другою та третьою такого змісту:

«У разі звернення стягнення на квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі таке приміщення/будинок, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості, до спливу п'ятирічного строку державний реєстратор речових прав на нерухоме майно нотаріус достроково знімає заборону відчуження, визначену абзацом шостим частини першої статті 73 цього Закону.

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки – квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі таке приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредитних коштів, заборона відчуження, визначена абзацом шостим частини першої статті 73 цього Закону, знімається нотаріусом достроково до спливу п'ятирічного строку за заявою іпотеко держателя.».

Варто зазначити, що Закон встановлює порядок правового регулювання діяльності нотаріату в Україні.

Водночас відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про



реєстрацію), який спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Крім того, згідно з пунктом 9 частини першої статті 34 Закону нотаріуси вчинять такі нотаріальні дії, як *накладення та зняття заборони* щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що підлягають державній реєстрації.

При цьому заборона є обтяженням, що згідно із Законом про реєстрацію підлягає реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), водночас державна реєстрація здійснюється нотаріусом як державним реєстратором, що виконує свої обов'язки в межах Закону про реєстрацію.

Такими чином, накладення заборони нотаріусом є нотаріальною дією, що є первинною та слугує підставою для проведення державної реєстрації обтяження у Державному реєстрі прав.

Зняття заборони є також нотаріальною дією, що вчиняється нотаріусом, та є підставою для здійснення відповідних дій нотаріусом як державним реєстратором у Державному реєстрі прав.

З огляду на викладене та враховуючи, що проектом Закону зміни вносяться до Закону з метою дотримання термінології цього Закону, пропонуємо в абзаці другому підпункту 2 пункту 1 розділу I проекту Закону слова «*державний реєстратор речових прав на нерухоме майно*» виключити.

II. Підпунктом 2 пункту 2 розділу I проекту Закону пропонується частину сімнадцяту статті 8 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Закон про компенсацію) доповнити абзацами третім – п'ятим такого змісту:

«Наявність заборони відчуження квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі таке приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), передбаченої абзацом другим цієї частини, не перешкоджає подальшому обтяженню речових прав на такий об'єкт.

Наявність заборони відчуження квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі таке приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), передбаченої абзацом другим цієї частини, не перешкоджає передачі такого нерухомого майна (у тому числі такого нерухомого майна, що буде споруджене у майбутньому) в іпотеку з подальшим обтяженням речових прав на такий об'єкт (у тому числі обтяженню такого об'єкта іпотекою).

У разі звернення стягнення на квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі таке приміщення/будинок, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому

числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката, до спливу п'ятирічного строку державний реєстратор речових прав на нерухоме майно достроково знімає заборону відчуження, визначену абзацом другим цієї частини».

1. У контексті пропонованих змін слід зазначити, що частина сімнадцята статті 8 Закону про компенсацію передбачає загальне правило, відповідно до якого отримувач компенсації не має права відчужувати квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі таке приміщення/будинок, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років.

При цьому проєкт Закону передбачає виняток з цього правила, а саме пропонує надати можливість нового чи подальшого обтяження іпотекою майна, придбаного з використанням житлового сертифіката, звернення на нього стягнення та зняття заборони на відчуження такого майна у разі звернення стягнення на нього.

У зв'язку з цим звертаємо увагу, що відповідно до положень статті 13 Конституції України та статті 318 Цивільного кодексу України усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Водночас проєкт Закону не забезпечує такої рівності, оскільки власник, який звернувся на предмет іпотеки (майно, придбане з використанням житлового сертифіката), буде наділений правом дострокового (до завершення п'ятирічного строку) зняття заборони на відчуження, тобто матиме більш привілейоване становище у порівнянні з власником, який на загальних підставах набув майно з використанням житлового сертифіката.

Крім того, з одного боку, пропоновані проєктом Закону положення містять ризики нівелювання соціальної спрямованості Закону про компенсацію, який покликаний, у тому числі на вирішення питання забезпечення громадян, які постраждали внаслідок знищення їх майна, житлом. Так, передбачаючи можливість обтяження майна, придбаного з використанням житлового сертифіката, та звернення стягнення на нього, проєкт Закону допускає ситуацію, за якої кошти, одержані для придбання житла, у разі неналежного виконання отримувачем компенсації зобов'язань (наприклад за кредитним договором або договором позики) фактично будуть спрямовані на погашення заборгованості перед позикодавцем/кредитодавцем, а не на забезпечення житлом.

З іншого боку, пропоновані проєктом Закону положення містять ризики використання іпотечного механізму саме з метою обходу передбаченої Законом про компенсацію заборони на відчуження майна.

Також враховуючи, що іпотека за своїм змістом також передбачає обтяження права власності на нерухоме майно, пропонований абзац четвертий, на думку Мін'юсту, фактично дублює положення абзацу третього, який містить загальне правило про допустимість наступного обтяження речових прав на нерухоме майно.

2. Як значено у розділі I цих Пропозицій, проєктом Закону пропонуються зміни до статті 74 Закону, якими передбачено, що: *«У разі звернення стягнення на*

предмет іпотеки – квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі таке приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості та за рахунок кредитних коштів, заборона відчуження, визначена абзацом шостим частини першої статті 73 цього Закону, знімається нотаріусом достроково до спливу п'ятирічного строку за заявою іпотеко держателя.». Крім того, вказаним розділом Пропозицій зазначено, що зняття заборони є нотаріальною дією, що вчиняє нотаріус.

У зв'язку із зазначеним та з метою узгодження позицій, викладених у змінах до статті 74 Закону та статті 8 Закону про компенсацію, для забезпечення логічного зв'язку усіх компонентів проєкту Закону та чіткого виявлення причинно-наслідкових зв'язків між повідомлюваними діями (фактами) пропонуємо в абзаці четвертому підпункту 2 пункту 2 розділу I проєкту Закону слова «державний реєстратор речових прав на нерухоме майно» замінити словом «нотаріус».

Міністр юстиції України

Денис МАЛЮСЬКА