

Актуальні аспекти новел законодавства стосовно особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Правовідносини, які виникають у зв'язку із вчиненням нотаріальних дій або відмовою в їх вчиненні, регулюються Законом України «Про нотаріат», Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595, Законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», "Про іпотеку", "Про виконавче провадження" та іншими законодавчими та нормативно-правовими актами.

Нотаріальні дії вчиняються нотаріусами, посадовими особами органів місцевого самоврядування та консульськими установами України. Види нотаріальних дій та повноваження щодо їх вчинення визначаються положеннями ст.ст. 34, 37, 38 Закона України «Про нотаріат».

З метою приведення данного Закону у відповідність з Цивільним кодексом України та реаліями практики вчинення нотаріальних дій, 14 липня 2020 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про нотаріат» щодо усунення законодавчих колізій та прогалин» № 775-IX (далі – Закон № 775), який набрав чинності 08.08.2020 року.

Законом № 775 усунуто термінологічні неузгодженості, а саме: терміни «угода», «доручення», «громадянин», «підприємства, установи, організації», «головні управління юстиції» замінено відповідно на «*правочин*», «*договір*», «*довіреність*», «*фізичні та юридичні особи*», «*територіальні органи Міністерства юстиції*», деталізовано процедуру посвідчення юридичних фактів, уточнено перелік осіб, яким надані повноваження вчиняти нотаріальні дії та актуалізовано перелік свідоцтв, які сьогодні видають нотаріуси.

Також, законодавець врегулював правовий режим обтяжень нерухомого майна, встановлених з метою забезпечення виконання зобов'язань, а саме: відтепер зняття заборони відчуження нерухомого майна включено до переліку нотаріальних дій, про що, Законом № 775 внесено зміни до пункту 9 частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат». У зв'язку з цим, процедура вчинення нотаріальної дії - зняття заборони, регулюватиметься статтею 74 Закону, загальними правилами вчинення нотаріальних дій, а також Главою 15 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (далі - Порядок) «Накладання та зняття заборони щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації».

Зняття заборони, як нотаріальна дія, підлягає реєстрації у Реєстрі для реєстрації нотаріальних дій, у Реєстрі для реєстрації заборон, Алфавітній книзі обліку заборон, проводиться зі сплатою державного мита/плати за вчинення нотаріальної дії.

До того ж, оновлено перелік документів, тексти яких викладаються на спеціальних бланках нотаріальних документів:

- *договорів,
- *заповітів,

- *довіреностей,
- *свідоцтв,
- *вимог про нотаріальне посвідчення правочину,
- *вимог про нотаріальне засвідчення справжності підписів учасника під час прийняття ним рішення з питань діяльності відповідної юридичної особи,
- *правочинів про скасування таких вимог,
- *актів про морські протести та протести векселів,
- *перекладів у разі засвідчення нотаріусом вірності перекладу документа з однієї мови на іншу (крім тих примірників, що залишаються у справах нотаріуса),
- *а також заяв, на яких нотаріусом засвідчується справжність підпису,
- *дублікатів нотаріальних документів,
- *рішень про створення юридичних осіб,
- *рішень органів управління юридичних осіб,
- *актів приймання-передачі частки (частини частки) у статутному капіталі,
- *актів про передавання нерухомого майна до та із статутних капіталів юридичних осіб,
- *передавальних актів,
- *розподільчих балансів,
- *а також інших документів, визначених законом.

Статтею 59 Закону визначено, що не менше ніж у двох примірниках виготовляються документи, в яких викладено зміст правочинів, що посвідчуються нотаріально.

Нагадуємо, що особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва встановлені у статті 31² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Так, державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених цією статтею.

Державна реєстрація припинення обтяження речових прав у результаті зняття нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна відповідно до Закону України "Про нотаріат" проводиться нотаріусом, яким знято відповідну заборону на відчуження нерухомого майна, одночасно з її зняттям.

Разом з тим, з переліку нотаріальних дій, які має право вчиняти приватний нотаріус, діяльність якого зупинена, за відсутності заміщення іншим приватним нотаріусом, виключено право знімати заборону відчуження нерухомого майна.

Окрім цього, накладення та зняття заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) віднесено до нотаріальної дії при вчиненні якої вчиняється посвідчувальний напис

Також, частину 4 статті 55 Закону України «Про нотаріат» викладено в новій редакції:

«Посвідчення договорів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за **zareєстрованим місцем проживання фізичної особи** - однієї із сторін відповідного договору. Посвідчення договорів щодо відчуження, застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, здійснюється за місцезнаходженням юридичної особи або за **zareєстрованим місцем проживання фізичної особи** - однієї із сторін відповідного договору.».

Викладено у новій редакції статтю 59 Закону, згідно змін до якої, документи, в яких викладено зміст **правочинів** (договори, заповіти, довіреності тощо), свідоцтва, що посвідчуються нотаріально або видаються нотаріусом, **не подаються нотаріусу, а виготовляються нотаріусом** або посадовою особою органу місцевого самоврядування, яка вчиняє нотаріальні дії, не менше ніж у двох примірниках, один із яких залишається у справах державної нотаріальної контори, приватного нотаріуса, у виконавчому комітеті органу місцевого самоврядування.

Термін «угод» замінено на «**правочинів**».

Термін «**виготовлення документа**» не слід ототожнювати з терміном «**складання документа**», оскільки «**виготовлення**» у нотаріальному процесі передбачає перенесення **складеного сторонами** документа шляхом друку за допомогою технічних засобів на папері, а у встановлених законом випадках, - на спеціальних бланках нотаріальних документів, які не можуть невикористаними передаватися фізичним чи юридичним особам для самостійного складання та виготовлення документа з метою його подальшої подачі нотаріусу для нотаріального посвідчення.

Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації
та підвищення кваліфікації державних реєстраторів
Управління державної реєстрації Східного
міжрегіонального управління Міністерства юстиції
(м. Харків)