



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

Сергію Пушкаренку

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

email: foi+request-104663-6f8ef2ca@dostup.prawda.com.ua

У Міністерстві юстиції України розглянуто Ваш інформаційний запит від 04 жовтня 2022 року (zareestrovаний в Мін'юсті 04 жовтня 2022 року за № ПІ-П-2785) стосовно можливості купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення та здійснення реєстрації нового власника земельної ділянки і в межах компетенції повідомляється таке.

Публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом (стаття 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації»).

Проте запитувана Вами інформація не є публічною у розумінні Закону України «Про доступ до публічної інформації», а питання, порушені у Вашому запиті, за своїм змістом передбачають надання відповіді у порядку, визначеному Законом України «Про звернення громадян».

Керуючись положеннями частини другої статті 6 та частини другої статті 19 Конституції України, пункту 3 частини першої статті 7 Закону України «Про центральні органи влади», підпункту 33 пункту 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228, Мін'юст відповідно до покладених на нього завдань організовує розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних із діяльністю Мін'юсту, його територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління, а також стосовно актів, які ним видаються.

Узагальнення практики застосування, надання роз'яснень земельного законодавства не належать до компетенції Міністерства, визначеної зазначеним Положенням.

Водночас центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику, зокрема, у сфері земельних відносин, є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 93233/ПІ-П-2785/8.2.1 від 11.10.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B0400000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10



Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань: організовує та здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності в частині додержання вимог земельного законодавства, зокрема в процесі укладання цивільно-правових договорів, додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції; здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Держгеокадастру, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління (Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15).

Також слід звернути увагу, що роз'яснення має надаватися в умовах обізнаності з усіма фактичними обставинами справи, в розрізі якої постало відповідне питання юридичного характеру. Водночас Ваше звернення не містить інформації щодо всіх обставин справи, необхідних для повного і всебічного аналізу зазначеної ситуації, зокрема: місцезнаходження земельної ділянки, що планується для купівлі-продажу, її площа, вид використання, форма власності, суб'єктів купівлі-продажу тощо.

З огляду на викладене з питань практики застосування земельного законодавства Ви можете звернутися до Держгеокадастру, уточнивши при цьому зміст Вашого звернення.

Разом з тим у контексті порушених питань інформуємо про таке.

Відповідно до статті 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

При цьому відповідно до статей 125, 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав і оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Підстави для державної реєстрації прав визначені статтею 27 Закону.

Необхідно зазначити, що вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації права здійснюється на засадах одночасності (пункт 2 частини першої статті 3 Закону).

Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом (частина шоста статті 31² Закону).

Відповідно до статті 10 Закону державним реєстратором є, зокрема, нотаріус.

Відповідно до статті 7 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси або посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, у своїй діяльності керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України та його територіальних органів, а в Автономній

Республіці Крим – також нормативно-правовими актами Верховної Ради Автономної Республіки Крим і Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

До переліку нотаріальних дій, що вчиняють нотаріуси, передбаченого статтею 34 Закону України «Про нотаріат», віднесено, зокрема, посвідчення правочинів (договори, заповіти, довіреності, вимоги про нотаріальне посвідчення правочину тощо).

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва обов'язково використовує також відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (частина третя статті 46¹ Закону України «Про нотаріат»).

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 зареєстрованим 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 зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору.

При посвідченні угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряється дотримання встановлених Земельним кодексом України вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у тому числі обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа.

Така перевірка здійснюється з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус відмовляє у посвідченні угоди (частини п'ята, чотирнадцята статті 55 Закону України «Про нотаріат»).

Водночас зазначаємо, що у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 в Україні з 24 лютого 2022 року введено воєнний стан, строк дії якого продовжено.

Нотаріальні дії в умовах воєнного стану вчиняються з урахуванням положень постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 року № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» (далі – постанова № 164) з відповідними змінами та доповненнями.

Підпунктом 8 пункту 1 постанови № 164 встановлено, що нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна здійснюється виключно нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна (далі – перелік).

Нотаріуси, включені до переліку із застереженням про заборону вчинення ними окремих нотаріальних дій, мають право вчиняти виключно нотаріальні дії щодо цінного майна, на які не поширюються такі застереження.

Перелік нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна, на виконання постанови № 164 затверджено наказом Міністерства юстиції України від 03 травня 2022 року № 1760/5 (зі змінами), з яким можна ознайомитися на офіційному вебсайті Міністерства юстиції України за посиланням: https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries.

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката.

4. Правова допомога часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи) можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Денис Журанов 271 15 62

Персональні дані, вказані Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством.