



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

Народному депутату України

Кулінічу О.І.

№ _____
На № _____

Шановний Олегу Івановичу !

Міністерством юстиції України розглянуто Ваш депутатський запит від 18 січня 2018 року № 100 щодо надання роз'яснення стосовно механізму звільнення від сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування при укладанні договорів купівлі-продажу нерухомого майна, оголошений на засіданні Верховної Ради України 19 січня 2018 року та надісланий листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 19 січня 2018 року № 11/10-1722, і у межах компетенції повідомляється.

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 (стаття 658 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс)).

Відповідно до статті 34 Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) нотаріуси вчиняють такі нотаріальні дії, зокрема, як посвідчують правочини (договори) щодо відчуження нерухомого майна.

При посвідченні правочинів нотаріуси у своїй діяльності керуються законами України, постановами Верховної Ради України, указами і розпорядженнями Президента України, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України, а на території Автономної Республіки Крим, крім того, - законодавством Автономної Республіки Крим, наказами Міністерства юстиції України, нормативними актами обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій (частина перша статті 7 Закону).

Нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подачі всіх необхідних документів (частина перша статті 42 Закону).

Частиною першою статті 49 Закону встановлено, що нотаріус відмовляє у вчиненні нотаріальної дії, якщо, зокрема:

не подано відомості (інформацію) та документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії;

особа, яка звернулася з проханням про вчинення нотаріальної дії, не внесла встановлені законодавством платежі, пов'язані з її вчиненням.

Відповідно до абзацу третього пункту 9 статті 1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», пункту 15³ Порядку сплати збору на

УВ Міністерство юстиції України
5107/47-2-18/7.3.3 від 13.02.2018

арк.1



обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 1998 року № 1740, *нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється за наявності документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.*

Разом з тим збір на обов'язкове державне пенсійне страхування платники збору сплачують до Пенсійного фонду України в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, та/або на бюджетні рахунки для зарахування надходжень до державного бюджету, відкриті в головних управліннях центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів. Ці кошти в установленому порядку зараховуються до загального фонду державного бюджету і використовуються згідно із законом про Державний бюджет України (стаття 3 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»).

У той же час *платниками збору на обов'язкове державне пенсійне страхування є підприємства, установи та організації незалежно від форм власності та фізичні особи, які придбавають нерухоме майно, за винятком державних підприємств, установ і організацій, що придбавають нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів, установ та організацій іноземних держав, що користуються імунітетами і привілеями згідно із законами та міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також громадян, які придбавають житло і перебувають у черзі на одержання житла або придбавають житло вперше* (пункт 9 частини першої статті 2 Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»).

Разом з тим слід зазначити, що відповідно до пункту 1, 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228, Міністерство юстиції України є центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також надає роз'яснення з питань, пов'язаних з його діяльністю та стосовно актів, які ним видаються.

Відповідно до частини першої статті 182 Кодексу право власності та інші речові права, похідні від права власності на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон¹) в редакції, яка набрала чинності з 01 січня 2016 року.

Тому безумовно підтвердженням набуття права власності на нерухоме майно є наявність державної реєстрації такого права, яка проводиться суб'єктами державної реєстрації прав відповідно до Закону¹, шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Водночас слід врахувати, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) в Державному реєстрі прав – єдиній державній інформаційній системі, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав проводиться з 01 січня 2013 року *за заявочним принципом*, тобто за заявою особи, у якої виникає, переходить чи припиняється право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна. Із зазначеного випливає, що й наповнення Державного реєстру прав здійснюється в міру звернення заявника до суб'єкта державної реєстрації прав.

На сьогодні відповідно до основних засад системи державної реєстрації прав державою визнаються права на нерухоме майно та їх обтяження, які були належним чином зареєстровані до 2013 року, не зважаючи на те, що відомості про таку реєстрацію на той час не вносились до Державного реєстру прав.

До 01 січня 2013 року реєстрація речових прав на об'єкти нерухомого майна проводилася різними суб'єктами. Зокрема, це органи земельних ресурсів, бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ). При цьому підключення БТІ до Реєстру прав власності на нерухоме майно відбувалось поступово, починаючи з 2003 року, а деякі БТІ, зокрема на території міст Києва та Севастополя, були підключені у травні – червні 2010 року.

Більша частина з накопичених відомостей по тих містах, де підключення було 2010 року, так і залишилася на паперових носіях, а їх перенесення відбувається лише у разі звернення особи за реєстрацією, зокрема, права власності.

Варто зазначити, що з питань державної реєстрації речових прав до суб'єктів, що здійснюють державну реєстрацію звертаються, як особи, що придбавають нерухоме майно вперше так і особи, що придбавають його в черговий раз.

Крім того, як зазначалося вище державна реєстрація здійснюється відповідно до Закону, яким не передбачено здійснення контролю за черговістю придбання особами нерухомого майна. Головним завданням Закону¹ є визначення правових, економічних, організаційних засад проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за Законом¹, та їх обтяжень і забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Враховуючи вищевикладене, у Міністерстві юстиції України відсутні об'єктивні можливості встановлення факту придбання особами нерухомого майна вперше.

Щодо інформації стосовно фізичних осіб, які перебувають на квартирному обліку

Відповідно до статті 34 Житлового кодексу Української РСР громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду та вносяться до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України.

Згідно зі статтею 39 вказаного Кодексу громадяни беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов: за місцем проживання – виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради за участю громадської комісії з житлових питань, створюваної при виконавчому комітеті; за

місцем роботи – спільним рішенням адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації і відповідного профспілкового комітету.

Як передбачено пунктами 23, 24, 25¹ Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 року № 470, громадяни, взяті на квартирний облік, вносяться до книги обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання жилих приміщень (додаток № 4). Книга повинна бути пронумерована, прошнурована, підписана секретарем виконавчого комітету місцевої ради і скріплена печаткою виконавчого комітету.

На кожного громадянина (сім'ю), взятого на квартирний облік, заводиться облікова справа, у якій містяться необхідні документи. Обліковій справі дається номер, відповідний номеру у книзі обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання жилого приміщення.

Облікові справи зберігаються за місцем квартирної обліку громадян, а після надання їм жилих приміщень – у виконавчому комітеті місцевої ради, який видав ордер на вселення.

Облікові справи зберігаються протягом 5 років після одержання громадянами жилих приміщень (зняття їх з квартирної обліку). Після закінчення вказаного строку справи знищуються в установленому порядку.

Інформація про громадян, взятих на квартирний облік, та зміни до неї в установленому законодавством порядку вносяться до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Порядок ведення Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2011 року № 238.

Згідно з пунктом 3 вказаного Порядку держателем Реєстру є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Для забезпечення доступу до інформації, яка міститься у Реєстрі, представників органів виконавчої влади, здійснення громадського контролю та підвищення рівня поінформованості суспільства про реалізацію державної політики у сфері забезпечення громадян житлом адміністратор Реєстру створює веб-сайт.

Доступ до інформації, що міститься в Реєстрі, а також її розміщення на веб-сайті адміністратора здійснюються відповідно до закону (пункти 7, 8 цього Порядку).

З повагою

Перший заступник Міністра

Наталія БЕРНАЦЬКА


