**ВИСНОВОК**

**на проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки»**

Поданий проект є доопрацьованим варіантом проекту Закону України
«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення окремих питань, пов’язаних із набуттям права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 6199 від 21.10.2021), в тому числі з урахуванням положень проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» (реєстр. № 6199-1 від 25.10.2021).

Проект на момент підготовки висновку не включено до Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2021 рік, затвердженого постановою Верховної Ради України від 02.02.2021 № 1165-IX.

Головне управління, проаналізувавши проект, зазначає, що у ньому враховані окремі зауваження, викладені у висновку Головного управління від 17.11.2021 на попередній варіант проекту (зокрема, щодо здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), не лише в автоматизованому порядку (абз. 2 ч. 4 ст. 130 ЗКУ) та деякі інші).

Разом із тим, частина викладених у вказаному висновку зауважень залишилась поза увагою суб’єктів права законодавчої ініціативи. У зв’язку з цим вважаємо за доцільне ще раз звернути на них увагу, а також висловити нові зауваження до тих положень доопрацьованого проекту, яких немає у попередньому його варіанті.

**1.** У ч. 1 ст. 87 ЗКУ (у редакції проекту) визначається, що право спільної часткової власності виникає, зокрема: при набутті у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами (п. «б»); при прийнятті спадщини на земельну ділянку (п. «в»). Проте чинна редакція цих пунктів, за якою відповідне право виникає «при придбанні у власність земельної ділянки *двома чи більше особами* за цивільно-правовими угодами» (п. «б»), «при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами» (п. «в»), виглядає, на нашу думку, більш чіткою, оскільки уточнює, що у вказаних правочинах беруть участь дві або більше особи.

**2.** Частину 2 ст. 130 ЗКУ пропонується доповнити новим абзацом, згідно з яким «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». Зі змісту вказаного положення залишається незрозумілим, про які земельні ділянки у ньому йдеться, адже земельна ділянка, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя, відповідно до ч. 1 ст. 86 ЗКУ надається «без визначення часток учасників спільної власності» і має реєструватися за обома з подружжя.

**3.** Відповідно до абз. 6 ч. 4 ст. 130 ЗКУ (в редакції проекту) «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 здійснює відповідний правочин, заяви». Проте із запропонованої редакції залишаються невизначеними дії нотаріуса щодо вказаної заяви, а також наслідки виявлення у вказаній заяві недостовірної інформації після її подання. Зазначимо, що в результаті цього власниками відповідних земельних ділянок можуть стати фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, пов’язані з ними особи, а також інші особи, яким відповідно до положення ч. 1 ст. 130 ЗКУ «забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення».

**4.** Згідно з абз. 4 ч. 1 ст. 130-1 ЗКУ (у редакції проекту) «суб’єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб’єкта першої черги або відмови суб’єкта першої черги від реалізації такого права шляхом подачі заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально». Проте з цього залишається незрозумілим, до якого суб’єкта має подаватися відповідна заява, що може ускладнити реалізацію відповідного положення на практиці.

**5.** Підпункт «а» п. 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ пропонується доповнити новим реченням, згідно з яким «у разі набуття громадянином України в порядку спадкування земельних ділянок з перевищенням зазначеної площі, власник зобов’язаний відчужити земельні ділянки, набуті у власність понад встановлену законодавством площу». Звертаємо увагу на необхідність визначення, при цьому, строку, протягом якого такий громадянин має відчужити вказані земельні ділянки. Зазначимо також, що, на нашу думку, він має право обирати, які саме ділянки відчужувати: ті, які були набуті ним у власність понад встановлену норму, чи ті, які були набуті ним у межах цієї норми.

**6.** Пункт 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ після пп. «б» пропонується доповнити новим абзацом, згідно з яким «у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі, суб’єктом якого є юридична особа, і така юридична особа передала переважне право громадянину України (у тому числі після зазначеного продажу земельної ділянки), громадянин, якому передане переважне право, має право пред’явити до суду позов про переведення на нього прав та обов’язків покупця в порядку, визначеному частиною четвертою статті 130-1 цього Кодексу». Проте, на нашу думку, вказаний припис сформульований як норма постійної дії і тому його юридично коректніше встановити безпосередньо у ст. 130-1 ЗКУ.

**7.** У новій частині 5 ст. 31-4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначаються дії, які проводяться «у разі державної реєстрації набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення». Зауважимо, що об’єктом державної реєстрації є «право власності» (п. 1 ч. 1 ст. 4 цього ж Закону), а не «набуття права власності».

**8.** Положення про посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення тим нотаріусом, який провів державну реєстрацію наміру щодо продажу цієї земельної ділянки (новий абз. 5 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», чинний абз. 2 ч. 3 ст. 130-1 ЗКУ), не враховує, зокрема, можливість заміщення приватного нотаріуса у разі зупинення його нотаріальної діяльності (ст. ст. 29 – 29-2 Закону України «Про нотаріат»).

**9.** Варто також звернути увагу, що назва проекту не повною мірою відображає його зміст, оскільки в ньому, крім питань, пов’язаних із вчиненням нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки, розглядаються й інші питання, зокрема, реалізації переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Перший заступник керівника

Головного управління С. Гудзинський

Вик.: М. Муравська, О. Куціпак