


# УКРАЇНА: ЮРИДИЧНІ АКЦЕНТИ

ТРАВЕНЬ 2022

## ВІДНОВЛЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ



Від початку воєнного стану перед багатьма українцями постала, серед іншого, проблема придбання або відчуження нерухомого майна. Очікуване відновлення ринку нерухомості поступово стає можливим внаслідок внесенням змін до законодавчих актів, зокрема, в частині врегулювання здійснення нотаріальних дій та запуску державних реєстрів в умовах воєнного стану. Більш детально в нашому короткому огляді.

Також, нагадаємо про необхідність підтримки наших Збройних Сил України, зокрема, фінансової, яку можливо надати за наступними посиланням:

- <https://www.comebackalive.in.ua/>
- <https://bank.gov.ua/en/about/support-the-armed-forces>

Юридична компанія «КПД КОНСАЛТИНГ»

тел./факс: +38 (044) 234 36 19  
[office@kpdconsulting.com.ua](mailto:office@kpdconsulting.com.ua), [www.kpdconsulting.com.ua](http://www.kpdconsulting.com.ua)

Травень 2022

## ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

19 квітня 2022 р. Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову №480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (надалі – «Постанова»), яка частково відновлює здійснення нотаріальної діяльності та державної реєстрацію прав на нерухоме майно.

Відповідно до змін, які запроваджені Постановою, в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування нотаріальні дії вчиняються з урахуванням наступних особливостей (заборон).

Виключно нотаріуси, перелік яких наведений у наказі Міністерства юстиції України від 03.05.2022 р. № 1760/5 (доступний за посиланням:

[https://minjust.gov.ua/pages/list\\_of\\_notaries?fbclid=IwAR09utnJH67WP0NuPhzPKABPoVdyj56JlmgJpUVA09wyM4CcSa6l5D-sQ](https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries?fbclid=IwAR09utnJH67WP0NuPhzPKABPoVdyj56JlmgJpUVA09wyM4CcSa6l5D-sQ)) можуть нотаріально посвідчувати:

- договори щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна;
- спадкові договори;
- договори іпотеки;
- договори про відступлення права вимоги (за кредитним договором та/або договором іпотеки);
- договори про задоволення вимог іпотекодержателя;
- договори про встановлення довірчої власності на нерухоме майно;
- договори про визначення розміру часток у праві спільної власності;
- договори поділу спільного майна подружжя (виділу з нього);

- договори позички, найму (оренди), лізингу будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на строк не менш як три роки;
- довіреності на право розпорядження нерухомим майном, а також інші правочини, які зазначені в Постанові.

Також, в умовах воєнного стану забороняється вчинення нотаріальних дій щодо цінного майна нотаріусами, робоче місце (контора) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що входить до затвердженого Міністерством юстиції переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції.

Відповідно до запроваджених змін, внесених Постановою, також забороняється:

- нотаріальне засвідчення справжності підписів на актах про передачу нерухомого майна до та із статутних (складених) капіталів (статутних фондів) юридичних осіб;
- нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації права власності відчужувача нерухомого майна, крім випадків набуття відчужувачем права власності у порядку спадкування або у результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності;
- нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу предмета іпотеки, що належить фізичній особі, за споживчим кредитом, крім випадків, коли такий продаж здійснюється за згодою іпотекодавця, а також державна реєстрація права власності на нерухоме майно на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки;

Травень 2022

- вчинення нотаріальних та реєстраційних дій щодо договорів, укладених від імені фізичної особи – відчужувача (іпотекодавця тощо) на підставі довіреності;
- вчинення виконавчих написів на кредитних договорах, які не є нотаріально посвідченими.

Варто також зазначити, що нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно здійснюється виключно за місцезнаходженням такого майна, крім нерухомого майна, розташованого у м. Києві або Київській області. Нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна, іпотеки, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, розташоване у м. Києві або Київській області, здійснюється виключно нотаріусом, робоче місце (контора) якого розташовано у м. Києві або Київській області, за місцезнаходженням такого майна, або місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи - однієї із сторін відповідного договору.

Підсумовуючи може казати про те, що більшість операцій з нерухомістю вже стали можливими: придбання та відчуження нерухомого майна, довгострокова оренда та іпотека нерухомого майна. Водночас, зазначимо, що операції із земельними ділянками наразі залишаються неможливими через відсутність доступу до Державного земельного кадастру.

Якщо у Вас виникли питання щодо зазначеної теми, будь ласка, звертайтеся до Владислава Киселя (v.kysil@kpdconsulting.com.ua) та Михайла Семки (m.semka@kpdconsulting.com.ua). Будемо раді Вам допомогти і надати додаткову інформацію.

Завжди раді співпраці з Вами заради підвищення ефективності Вашого бізнесу. Інформація, що міститься у цьому огляді, не призначена для надання юридичної консультації та не може розглядатися або тлумачитися як заміна спеціальної консультації щодо конкретної ситуації.