



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

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

Міністерством юстиції України розглянуто лист

щодо надання

роз'яснення стосовно деяких питань, пов'язаних з примусовим відчуженням майна на користь держави в умовах правового режиму воєнного стану та повідомляється таке.

1. *Чи достатньо рішення військового командування, погодженого відповідною радою (виконавчим органом ради, міською державною адміністрацією) та акту про примусове відчуження майна, виготовленого за єдиним зразком, затвердженим Кабінетом Міністрів України, для державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно?*

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, військове командування разом із військовими адміністраціями (у разі їх утворення) можуть самостійно або із залученням органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування запроваджувати та здійснювати в межах тимчасових обмежень конституційних прав і свобод людини і громадянина, а також прав і законних інтересів юридичних осіб, передбачених указом Президента України про введення воєнного стану, такий захід як примусове відчуження майна, що перебуває у приватній або комунальній власності, вилучення майна державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка.

Механізм передачі, примусового відчуження або вилучення майна у юридичних та фізичних осіб для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану визначає Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» (далі – Закон).

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 53896/65053-12-22/8.4.1 від 06.07.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B0400000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15



Відповідно до статті 4 Закону примусове відчуження або вилучення майна у зв'язку із запровадженням та виконанням заходів правового режиму воєнного стану здійснюється за рішенням військового командування, погодженим відповідно з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, районною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної місцевої ради.

У місцевостях, де ведуться бойові дії, примусове відчуження або вилучення майна здійснюється за рішенням військового командування без погодження з органами, зазначеними у частині першій цієї статті.

У свою чергу частиною першою статті 7 Закону передбачено, що про примусове відчуження або вилучення майна складається акт, та визначено зміст такого акта.

Право державної власності на майно виникає з дати підписання акта (частина третя статті 7 Закону).

Таким чином, враховуючи вищенаведене, специфіку цих відносин та особливості правового режиму воєнного стану, спеціальним законом визначено, що право державної власності на примусово відчужене відповідно до Закону майно виникає з дати підписання акта, який є правостановлюючим документом та підтверджує виникнення такого права.

Водночас, варто враховувати, що, не зважаючи на те, що відповідно до Закону право державної власності на майно виникає з дати підписання акта, зазначене право власності підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію).

Згідно з частиною першою статті 2 Закону про реєстрацію державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Законом про реєстрацію, а також Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553), визначений перелік документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, серед яких, зокрема, заява.

2. Хто в особі держави має бути набувачем (новим власником) нерухомого майна, примусово відчуженого в порядку Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану»?

Відповідно до статті 170 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом.

При цьому, як зазначалося вище, примусове відчуження майна відповідно до Закону здійснюється за рішенням військового командування.

Тобто держава набуває право власності на примусово відчужене майно в особі того органу державної влади, за рішенням якого здійснене таке примусове відчуження майна та представником якого є особа, що підписала акт про примусове відчуження майна.

У свою чергу варто враховувати, що відповідно до положень статті 3 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» з моменту надходження майна до Збройних Сил України і закріплення його за військовою частиною Збройних Сил України воно набуває статусу військового майна. Військове майно закріплюється за військовими частинами Збройних Сил України на праві оперативного управління (з урахуванням особливостей, передбачених частиною другою цієї статті).

Згідно з частиною другою статті 2 цього Закону Міністерство оборони України як центральний орган управління Збройних Сил України здійснює відповідно до закону управління військовим майном, у тому числі закріплює військове майно за військовими частинами (у разі їх формування, переформування), приймає рішення щодо перерозподілу цього майна між військовими частинами Збройних Сил України, в тому числі у разі їх розформування.

Тобто, якщо суб'єктом примусового відчуження майна є командування військової частини Збройних Сил України, то органом, в особі якого держава набуває право власності на таке майно, є Міністерство оборони України, про що також має бути зазначено в заяві для проведення державної реєстрації права власності на це майно.

3. Хто має подавати документи для проведення державної реєстрації переходу права власності на примусове відчужене в порядку Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» майно та сплачувати необхідні платежі для державної реєстрації переходу права власності?

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав на підставі документів, що засвідчують факт набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно певною особою.

Заявниками у сфері державної реєстрації є власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав (абзац перший пункту 3 частини першої статті 2 Закону про реєстрацію).

Тобто особою, що має подати документи для проведення державної реєстрації переходу права власності на примусове відчужене відповідно до Закону майно, є уповноважений представник органу державної влади, в особі якого держава набуває право власності на таке майно.

Слід зазначити, що для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про особу, уповноважену діяти від імені юридичної особи. Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей (абзаци сьомий, восьмий частини першої статті 20 Закону про реєстрацію).

При цьому повідомляємо, що Законом України від 12 травня 2022 року № 2255-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству», який набере чинності 26 липня 2022 року, внесено зміни до абзацу сьомого частини першої статті 20 Закону про реєстрацію, якими виключено вимогу нотаріального посвідчення довіреності для цілей проведення реєстраційних дій за заявою *уповноваженої особи державного органу*, органу місцевого самоврядування.

Враховуючи зазначене, якщо органом державної влади, в особі якого держава набуває право власності на примусово відчужене майно, є Міністерство оборони, повноваження представників військових частин/квартирно-експлуатаційних частин (районів) Збройних Сил України для цілей державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та землі Міноборони мають бути підтверджені нотаріально посвідченою довіреністю.

Водночас, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно може бути здійснена безпосередньо за заявою уповноваженої особи Міноборони на підставі виданої ним довіреності.

4. Враховуючи, що відповідно до Закону право державної власності на примусово відчужене майно виникає з дати підписання акту, у випадку не здійснення державної реєстрації переходу права власності на примусово відчужене майно в Державному реєстрі, хто буде зобов'язаний утримувати майно, зокрема сплачувати податки та інші обов'язкові платежі?

Відповідно до частини четвертої статті 319 ЦКУ власність зобов'язує.

Згідно зі статтями 322, 323 ЦКУ власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

Тобто особою, яка має обов'язок утримувати примусово відчужене майно, несе ризик його випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування), є орган державної влади, в особі якого держава набуває право власності на таке майно.

При цьому варто зауважити, що земля, води, інші природні ресурси, а також майно, закріплені за військовими частинами, військовими навчальними закладами, установами та організаціями Збройних Сил України, є державною власністю, належать їм на праві оперативного управління та звільняються від

сплати усіх видів податків відповідно до законів з питань оподаткування (стаття 14 Закону України «Про Збройні Сили України»).

У свою чергу, зважаючи, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації, варто враховувати, що непроведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, унеможливить реалізацію органом, в особі якого держава набуває право власності на примусово відчужене майно, повноважень власника щодо розпорядження таким майном.

Відповідно до Закону про реєстрацію Державний реєстр прав – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Згідно з частиною п'ятою статті 12 Закону про реєстрацію відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Тобто право державної власності на примусово відчужене майно має бути підтверджено відомостями Державного реєстру прав.

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.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ