



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**  
Мін'юст

**Міжрегіональні управління  
Міністерства юстиції**

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001  
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83  
E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),  
[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),  
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,  
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Щодо Закону України «Про внесення  
змін до деяких законів України щодо  
удосконалення механізму протидії рейдерству»

Міністерство юстиції з метою формування єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі – нерухомості та бізнесу) повідомляє.

12 травня 2022 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» (далі – Закон), яким внесено зміни до законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) та «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (далі – Закон № 755-IV). Вказаним Законом запроваджується низка антирейдерських заходів та вдосконалюється процедура проведення державної реєстрації нерухомості та бізнесу. 26 липня 2022 року положення вказаного Закону набирають чинності.

З-поміж істотних нововведень, які впроваджуються у зв'язку із прийняттям Закону, слід звернути увагу на такі.

1. Визначено порядок дій державного реєстратора у сфері нерухомості та бізнесу у разі встановлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) іншими особами. На державного реєстратора покладається обов'язок невідкладно, але не пізніше

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 61055/8.4.4/32-22 від 26.07.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

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



наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в Державному реєстрі прав, Єдиному державному реєстрі, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

2. Встановлено, що робоче місце державного реєстратора, який перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

3. Розширено коло заявників у разі подання документів для державної реєстрації створення юридичної особи, громадського формування, що не має статусу юридичної особи, – ними можуть виступати особи, уповноважені рішенням про створення юридичної особи, громадського формування, що не має статусу юридичної особи, а також конкретизовано, що заявником може виступати позивач або уповноважена ним особа – у разі подання судового рішення, що набрало законної сили та має наслідком зміну відомостей в Єдиному державному реєстрі або про заборону вчинення реєстраційних дій в Єдиному державному реєстрі.

4. Встановлено, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у зв'язку із зміною частки засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи у результаті відчуження її таким засновником (учасником) на підставі правочину, що не посвідчений нотаріально, або на підставі нотаріально посвідченого правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини, встановлює наявність чи відсутність зареєстрованих обтяжень щодо відповідної частки засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи *шляхом отримання відомостей з Державного реєстру обтяжень рухомого майна* та/або перебування такого засновника (учасника) в Єдиному реєстрі боржників.

З наведеного випливає, що з дня набрання чинності положеннями Закону, а саме з 26 липня 2022 року, державний реєстратор юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань має використовувати відомості, які містяться у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, шляхом безпосереднього доступу до нього.

Для отримання такого доступу суб'єктам державної реєстрації слід звернутись до регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з відповідними документами.

Міністерством юстиції України 23 липня 2022 року було підготовлено та надіслано на адреси Міжрегіональних управлінь Міністерства юстиції відповідний лист (№ 60148/8.4.3/32-22) із роз'ясненнями щодо алгоритму дій державних реєстраторів, які слід здійснити задля отримання доступу до Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

5. Внесено низку змін щодо переліку відомостей, що містяться в Єдиному державному реєстрі (стаття 9 Закону № 755-IV), якими, зокрема, передбачається, що у вказаний Реєстр не будуть вноситись відомості про засновників та учасників акціонерних товариств та громадських формувань.

Програмними засобами ведення Єдиного державного реєстру забезпечена на сьогоднішній день можливість проведення державної реєстрації акціонерних товариств та громадських формувань без зазначення відомостей про їх засновників.

6. Уточнено *перелік документів, що засвідчують повноваження представника* для цілей проведення реєстраційних дій, якими визначено:

документ, що підтверджує повноваження законного представника особи;  
нотаріально посвідчена довіреність (крім проведення реєстраційних дій щодо державного органу, органу місцевого самоврядування);

довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави;  
рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про призначення (обрання) керівника (у разі державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у зв'язку з призначенням (обранням) за умови подання відповідної заяви особисто таким керівником);

довіреність, видана за підписом керівника політичної партії, керівника її структурного утворення чи іншої особи, уповноваженої діяти від імені політичної партії, її структурного утворення та засвідчена печаткою політичної партії, її структурного утворення (у разі проведення реєстраційних дій щодо політичної партії, структурного утворення політичної партії).

Підсумовуючи вказане, можна зробити висновок про те, що у разі проведення реєстраційних дій щодо державного органу або органу місцевого самоврядування повноваження представника такого органу можуть бути посвідчені довіреністю у письмовій формі, у тому числі якщо вона не є нотаріально посвідченою.

7. Конкретизовано вимоги до оформлення документів, що подаються для державної реєстрації, в частині того, що рішення уповноваженого органу управління юридичної особи щодо зміни керівника юридичної особи у випадках, коли для прийняття такого рішення достатньо голосів не більше 10 осіб, підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами, які голосували за таке рішення та кількості голосів яких достатньо для прийняття рішення, якщо інше не передбачено статутом юридичної особи (пункт 6 частини першої статті 15 Закону № 755-IV). Вказані вимоги не поширюються на акціонерні товариства, громадські формування та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Разом з тим слід звернути увагу, що Законом вносяться аналогічні зміни також до частини четвертої статті 33 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю». Однак вони набирають чинності 26 вересня 2022 року. Із зазначеного випливає, що нові положення пункту 6 частини першої статті 15 Закону № 755-IV до набрання чинності змін до статті 33 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» також не поширюються і на товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю.

8. Нормативно визначено, що у випадку подання документів для державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу або фізичну особу - підприємця, прохання про реєстрацію такої особи платником податку на додану вартість та/або про обрання спрощеної системи оподаткування, та/або про включення до Реєстру неприбуткових установ та організацій може зазначатися у заяві про державну реєстрацію змін без необхідності подання окремих заяв.

На сьогодні ведеться робота щодо нормативного врегулювання порядку взаємодії з Державною податковою службою України в частині передачі їм вказаних

відомостей, а також доопрацювання програмних продуктів з обох сторін взаємодії. Про завершення вказаних доопрацювань буде проінформовано окремо.

Наразі як і раніше, у разі виявлення заявником під час державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу бажання обрати спрощену систему оподаткування та/або зареєструватися платником податку на додану вартість та/або включитися до Реєстру неприбуткових установ та організацій в пакеті документів слід подавати окрему реєстраційну заяву.

9. Внесено зміни до переліку документів, які подаються для державної реєстрації припинення підприємницької діяльності фізичної особи – підприємця.

Так, для припинення підприємницької діяльності подаватиметься заява про державну реєстрацію припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця, а у разі державної реєстрації припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця у зв'язку з її смертю або оголошенням її померлою (крім випадку, якщо відомості про смерть фізичної особи містяться в Державному реєстрі актів цивільного стану громадян) – копія свідоцтва про смерть фізичної особи.

10. Виключено положення щодо необхідності у день проведення державної реєстрації змін до відомостей Єдиного державного реєстру, пов'язаних із зміною складу учасників товариства з обмеженою чи додатковою відповідальністю або зміною розмірів їхніх часток, видати (надіслати поштовим відправленням з описом вкладення) виписку з Єдиного державного реєстру заявнику, товариству, особам, які були зазначені у цьому реєстрі як учасники товариства до проведення реєстраційної дії, та особам, які зазначені у цьому реєстрі як учасники товариства після проведення реєстраційної дії (частина четверта статті 25 Закону про реєстрацію). Також виключається відповідне положення щодо збільшення розміру адміністративного збору.

11. Виключено процедуру зупинення розгляду документів, поданих для державної реєстрації (стаття 27 Закону № 755-IV), розширено і уточнено перелік підстав для відмови у державній реєстрації (стаття 28 Закону № 755-IV). Разом з цим встановлюється, що адміністративний збір не справляється, якщо протягом місяця з дня прийняття рішення про відмову заявником повторно подано документи для державної реєстрації (частина третя статті 36 Закону № 755-IV).

12. Запроваджено *адміністративну відповідальність* за ненадання у 3-денний строк інформації у паперовому та за можливості в електронному виді на запит державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор прав), сформований відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону № 1952-IV.

Положеннями Закону встановлено, що органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. *Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.*

Окреслений механізм адміністративної відповідальності може бути реалізовано із урахуванням положень Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП).

Так, відповідно до статті 166<sup>27</sup> КУпАП до порушень порядку надання адміністративних послуг віднесено, зокрема, *ненадання або несвоєчасне надання державним органом, підприємством, установою або організацією, що належать до сфери його управління, які володіють документами або інформацією, необхідними для надання адміністративної послуги, суб'єкту надання адміністративної послуги документів або інформації, необхідних для надання адміністративної послуги.* Вчинення зазначеного порушення тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від двохсот до чотирьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Дії, передбачені частиною першою цієї статті, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за такі самі порушення, - тягнуть за собою накладення штрафу на посадових осіб від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Також слід зазначити про те, що відповідно до статті 255 КУпАП протоколи про правопорушення, передбачені зокрема статтею 166<sup>27</sup> цього Кодексу мають право складати уповноважені на те особи органів Національної поліції України.

13. Законом встановлено один із основоположних принципів щодо державної реєстрації речових прав *на новостворений об'єкт нерухомості.* Задля можливості проведення відповідних реєстраційних дій на новостворений об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, передбачається *обов'язковість наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) відомостей про такий об'єкт.*

Оскільки державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості ЄДЕССБ, яка є єдиною інформаційно-телекомунікаційною системою у складі містобудівного кадастру, що забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва, то всі відомості щодо технічних характеристик об'єкта нерухомого майна державний реєстратор використовує саме із вказаної системи.

У розрізі окресленого слід зазначити, що відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, новоствореним об'єктом нерухомого майна вважається об'єкт, речові права на який не були зареєстровані. Тобто окреслена вимога може стосуватись як об'єкта, будівництво якого завершено у 2021 році, так і об'єкта, будівництво якого завершено у 2000 році, у разі якщо речові права на такий об'єкт раніше не були зареєстровані.

14. Розширено перелік підстав, за яких наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно не є підставою для відмови в державній реєстрації (частина четверта статті 24 Закону № 1952-IV).

Так, відмова в державній реєстрації прав за наявності зареєстрованого обтяження не застосовується у разі:

державної реєстрації прав на підставі документа, відмінного від договору, щодо якого власником нерухомого майна встановлено вимогу нотаріального посвідчення, - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу;

державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім державної реєстрації права власності на таку ділянку в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за наявності згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, - у разі якщо обтяженням є заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;

виправлення технічної помилки відповідно до статті 26 цього Закону.

15. Запроваджено новий механізм внесення відомостей до Державного реєстру прав. Так, згідно з положеннями Закону у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження припиняються. При цьому встановлюється, що у разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Тобто фактично запроваджується принцип «повернення попередніх прав», які існували і були належним чином зареєстровані у Державному реєстрі прав до проведення державної реєстрації прав, яка скасовується. Окреслений механізм спрощує вирішення правової долі нерухомого майна, речові права на яке скасовуються.

16. Також Законом внесено зміни у порядок оскарження рішень дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу.

Серед новел слід виокремити:

- встановлення граничного строку подання скарги до Міністерства юстиції України, його територіальних органів. Так, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом двох місяців з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав, *але не пізніше одного року з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності (у разі ж оскарження до територіальних органів Міністерства юстиції – не пізніше шести місяців з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності)*. Вказаним нововведенням припиняється можливість оскарження рішень, дій чи бездіяльності, з моменту вчинення/не вчинення яких минуло кілька років;

- чітке визначення правил обчислення строків оскарження;

- можливість об'єднання скарг на рішення, дії або бездіяльність у сферах державної реєстрації нерухомості та бізнесу, повідомлення державного реєстратора про виявлені ним факти використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами для розгляду, якщо це сприятиме своєчасному, всебічному та об'єктивному встановленню відповідних обставин;

- встановлення правила, відповідно до якого повернення скарги не позбавляє скажника права на повторне її подання в установленому порядку;

- перебіг строку на оскарження зупиняється з дня подання скарги до дня її повернення скажнику;

- визначення підстав, за яких Міністерство юстиції України, його територіальні органи залишають скаргу на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав без розгляду по суті;

- у разі прийняття рішення про тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав, Міністерство юстиції України *протягом 5 робочих днів* вирішує питання про передачу на розгляд іншого державного реєстратора документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора;

- можливість Міністерства юстиції України, його територіальних органів з власної ініціативи або за заявою заінтересованої особи виправити описки (помилки), допущені в рішенні, прийнятому за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу.

Враховуючи наведене, просимо зазначену інформацію довести до відома суб'єктів державної реєстрації та провести відповідну роз'яснювальну роботу.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**