



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Відділ методичного забезпечення та інформаційно-аналітичної роботи

«25» січня 2017 року

З метою узагальнення актуальних питань нотаріальної діяльності, вироблення єдиної нотаріальної практики в Україні, відділом методичного забезпечення та інформаційно-аналітичної роботи Нотаріальної палати України (далі – НПУ) разом з Комісією НПУ з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності, підготовлені роз'яснення щодо проблемних питань, з якими найчастіше звертаються нотаріуси.

ПИТАННЯ:

Чи вимагається сплата збору на обов'язкове державне пенсійне страхування при нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва?

ВІДПОВІДЬ:

Відповідно до пункту 6 глави 7 розділу I Порядку вчинення нотаріальних дій документи, що підтверджують сплату в **передбачених законом випадках, податку з доходів громадян та інших обов'язкових платежів**, повертаються з відповідною **відміткою про вчинену нотаріальну дію особам, які здійснили таку оплату або уповноваженим представникам цих осіб**. Копія (фотокопія) платіжного документа долучається до примірника документа, що залишається у справах нотаріуса.

Згідно з пунктом 9 статті 1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» **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.

Нерухомим майном визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення групи 3 основних засобів та інших необоротних активів згідно з Податковим кодексом України.

Відповідно до пункту 8 статті 2 та пункту 10 статті 4 Закону України «Про збір

на обов'язкове державне пенсійне страхування» об'єктом оподаткування для вищезазначених платників збору встановлюється ставка збору в розмірі 1% від вартості нерухомого майна, зазначеної в договорі купівлі-продажу такого майна.

Поняття об'єкта незавершеного будівництва законодавчо не закріплено, однак в пункті 48 Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку основних засобів, затверджених наказом Мінфіну від 30 вересня 2003 року № 561, визначено, що витрати на будівництво (виготовлення), придбання та поліпшення об'єктів основних засобів з початку і до закінчення зазначених робіт та введення об'єктів в експлуатацію **визначаються незавершеними капітальними інвестиціями (незавершеним будівництвом).**

Незавершені капітальні інвестиції не входять до складу основних засобів. Про це прямо сказано в підпункті 14.1.138 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України.

Відповідно до положень статті 331 Цивільного кодексу України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

У разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Абзацом першим підпункту 4.1 пункту 4 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій визначено, що договір відчуження об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано. Порядок державної реєстрації та перелік документів, необхідних для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва визначаються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-ІУ та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553).

Перелік документів, що подаються нотаріусу при посвідченні договору про відчуження об'єкта незавершеного будівництва нотаріусу, визначено в підпункті 4.2 пункту 4 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій:

- документ, на підставі якого проводиться будівництво (дозвіл на виконання будівельних робіт, декларація про початок виконання будівельних робіт, будівельний паспорт тощо);
- документ, що підтверджує право на земельну ділянку.

Отже, **збір на обов'язкове державне пенсійне страхування при нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва сплаті не підлягає через відсутність об'єкта основних засобів 3 групи (інших необоротних активів)** згідно з Податковим кодексом України, відповідно до якого має сплачуватися цей платіж (пункт 9 статті 1 Закону України «Про збір на

обов'язкове державне пенсійне страхування»).

ПИТАННЯ:

Якими мають бути дії нотаріуса, у разі виявлення при підготовці до нотаріального посвідчення правочинів щодо відчуження нерухомого майна заборони відчуження або арешту на невизначене майно при тому, що відсутнє зазначення ідентифікаційного коду чи інших ідентифікуючих ознак, окрім прізвища ім'я та по батькові?

ВІДПОВІДЬ:

У статті 55 Закону України «Про нотаріат» визначено, що угоди про відчуження та заставу майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, або за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При посвідченні угод про відчуження або заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна. У разі наявності заборони угода про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Нормам Закону України «Про нотаріат» кореспондують положення Порядку вчинення нотаріальних дій, де в підпункті 2.1 пункту 2 глави 2 розділу II передбачено, що при підготовці до посвідчення правочинів про відчуження або заставу нерухомого майна нотаріусом перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Згідно з підпунктом 1.13 пункту 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій у разі наявності заборони правочин про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Також відповідно до положень підпункту 3.1 пункту 2 глави 11 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій у разі наявності заборони відчуження житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя видається лише у разі згоди на те кредитора (відповідного податкового органу).

Якщо особа вважає, що заборона на відчуження або арешт, які накладені на невизначене майно, належать не їй, вона може звернутися до суду з позовом для захисту своїх порушених прав та законних інтересів, а також за зняттям заборони або арешту з визначеного майна.

Якщо при підготовці до нотаріального посвідчення правочину щодо відчуження нерухомого майна нотаріусом було виявлено заборону відчуження або арешт на невизначене майно, однак при цьому відсутнє зазначення ідентифікаційного коду чи

інших ідентифікуючих ознак, окрім прізвища, ім'я та по батькові особи, нотаріус згідно з вимогами частини 2 статті 42 Закону України «Про нотаріат» (строки вчинення нотаріальних дій) може відкласти вчинення нотаріальної дії для витребування додаткової інформації. У даному випадку нотаріус може звернутися до установи, якою було накладено вищезазначену заборону або арешт, для уточнення даних особи (ідентифікаційного коду чи інших ідентифікуючих ознак) за ім'ям якої накладено заборону або арешт на майно.

ПИТАННЯ:

Чи дійсний державний акт на право власності на земельну ділянку, виданий після смерті спадкодавця, та чи має право нотаріус видати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку спадкоємцю на підставі цього документу?

ВІДПОВІДЬ:

При видачі свідоцтва про право на спадщину підпункт 4.14 пункту 4 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій зобов'язує нотаріуса **перевіряти**: факт смерті спадкодавця; час і місце відкриття спадщини; наявність підстав для закликання до спадкоємства, якщо має місце спадкування за законом; прийняття спадкоємцем спадщини у встановлений законом спосіб; **склад спадкового майна**, на яке видається свідоцтво про право на спадщину. Для підтвердження вказаних обставин від спадкоємців **витребовуються документи, які підтверджують вказані факти**.

Громадяни та юридичні особи відповідно до частини 1 статті 116 Земельного кодексу України **набувають право власності на земельні ділянки із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень**

Згідно з частиною 1 статті 126 Земельного кодексу України в редакції, яка діяла до 01 січня 2013 року, документом, що посвідчує право власності на земельну ділянку, є державний акт на право власності.

Державний акт, виданий після смерті спадкодавця при зазначенні в ньому дати прийняття уповноваженим органом відповідного рішення про передачу у власність земельної ділянки за життя спадкодавця, свідчить про набуття спадкодавцем права власності на земельну ділянку.

Стаття 125 Земельного Кодексу України визначає, що **право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права**.

У разі відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно спадкодавця спадкоємець має право згідно з пунктом бб Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 25 грудня 2015 року № 1127 подати документи, необхідні для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця. Перелік документів передбачений в статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та в Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. До них належать: документи, що **підтверджують набуття спадкодавцем права**

власності на нерухоме майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Підставою для державної реєстрації права власності **відповідно до статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** є державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право **власності** на земельну ділянку або державний акт на право постійного користування землею, видані до 1 січня 2013 року.

Видача свідоцтва про право на спадщину **на майно**, право власності на **яке підлягає державній реєстрації згідно з підпунктом 4.15** пункту 4 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій, проводиться нотаріусом **після подачі документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно.**

Враховуючи вищенаведене та з урахуванням того, що наявність державного акту про право власності на земельну ділянку є підтвердженням факту державної реєстрації права власності спадкодавця на об'єкт нерухомого майна, вбачається можливим видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку.

**Начальник відділу методичного забезпечення
та інформаційно-аналітичної роботи**

Віра БОНДАРЕНКО

**Голова Комісії НПУ
з аналітично-методичного забезпечення
нотаріальної діяльності**

Дмитро КИРИЛЮК