

НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Професійна самоврядна організація

03039, м. Київ
вул. Голосіївська, 7, корп. 2, літера «А», офіс 4-1
тел.: 230-72-75,
факс.: 230-72-88
E-mail: notpalata@ukr.net
р/р № 26003010085291 в АТ «Укресімбанк»
МФО: 322313, Код ЄДРПОУ 38684025



THE NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Professional self-regulatory organisation

03039 Kiev, Ukraine
Golosiivska str., 7, building 2-A, of. 4-1
tel.: +38 (044) 230-72-75
fax: +38 (044) 230-72-88
E-mail: notpalata@ukr.net
Acc. № 26003010085291 Ukreximbank
MFO 322313, Code 38684025

№ 264/2 «30» Квітня 2015 р.

Голові Комітету з питань
правової політики та
правосуддя
Верховної Ради України

Князевичу Р.П.

вул. Грушевського, 5
01008, м. Київ

Шановний Руслане Петровичу!

Нотаріальна палата України розглянула проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо укладання договору оренди (суборенди) землі) (реєстр. № 2717 від 23 квітня 2015 року), поданий народним депутатом України Гудзенком В.І., і вважає, що прийняття запропонованих цим проектом закону змін є неприйнятними.

Головною новелою проекту Закону є надання головам сіл та селищ права посвідчувати договори оренди (суборенди) земельних ділянок.

Слід зазначити, що відповідно до статті 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчими органами рад є органи, які відповідно до Конституції України та цього Закону створюються сільськими, селищними,

міськими, районними в містах (у разі їх створення) радами для здійснення виконавчих функцій і повноважень місцевого самоврядування у межах, визначених цим та іншими законами.

Наділення голів сіл та селищ повноваженнями на вчинення нотаріальних дій не узгоджується з природою та основним призначенням цієї посадової особи в органах місцевого самоврядування, оскільки згідно з статтею 12 цього Закону сільський, селищний, міський голова є:

- головною посадовою особою територіальної громади відповідно села (добровільного об'єднання в одну територіальну громаду жителів кількох сіл), селища, міста, очолює виконавчий комітет відповідної сільської, селищної, міської ради;

- головує на її засіданнях;

- не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, в тому числі на громадських засадах, займатися іншою оплачуваною (крім викладацької, наукової і творчої діяльності, медичної практики, інструкторської та суддівської практики із спорту) або підприємницькою діяльністю.

Слід також вказати на той факт, що органи місцевого самоврядування є суб'єктами публічного права, а у випадках наділення повноваженнями голів сільських та селищних рад на посвідчення договорів оренди (суборенди) землі, вони отримують реальні важелі впливу на зміст приватних правовідносин, маючи певну заінтересованість в їх реалізації.

Відтак вважаємо, що зазначений проект передбачає ще й певні корупційні ризики.

У свою чергу, посадова особа місцевого самоврядування - це особа, яка працює в органах місцевого самоврядування, має відповідні посадові повноваження у здійсненні організаційно-розпорядчих та консультативно-дорадчих функцій і отримує заробітну плату за рахунок місцевого бюджету.

Зі змісту запропонованих змін вбачається також, що у сільській місцевості договір оренди (суборенди) землі посвідчується сільським або селищним головою в обов'язковому порядку, тоді як в населених пунктах міського типу такі договори посвідчуються нотаріально, за бажанням однієї із сторін.

Пропозиція змінити встановлений єдиний порядок укладення договорів оренди (суборенди) землі для усіх власників не відповідає одному із основних

принципів, закладеному у нормах статей 317 та 319 Цивільного кодексу України щодо *«забезпечення рівних умов здійснення своїх прав усіма власниками, незалежно від місця проживання власника та місцезнаходження майна»*.

Слід вказати, що останнім часом постійно з'являються нові законопроекти, метою яких є розширення компетенції посадових осіб місцевих рад за рахунок надання їм повноважень на вчинення нотаріальних дій (наприклад: проекти Закону України:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо нотаріальних послуг в органі місцевого самоврядування села, селища незалежно від наявності нотаріуса)», внесений народним депутатом України **Мищенко С.Г.** (реєстр. № 1041 від 27.11.2014);

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо доповнення повноважень по вчиненню нотаріальних дій посадовими особами органів місцевого самоврядування у населених пунктах, де немає нотаріусів», внесений до Верховної Ради України народними депутатами України **Заболотним Г.М. та Домбровським О.Г.** (реєстр. №1615 від 24.12.2014);

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відумерлої спадщини», внесений до Верховної Ради народними депутатами України **Москаленком Я.М.** та іншими (реєстр. № 1481 від 16.12.2014)).

Зазначена тенденція є невиправданою, зважаючи перш за все на те, що посвідчення правочинів, зокрема щодо розпорядження майном, право власності на яке підлягає державній реєстрації, є досить складною юридичною процедурою, яка вимагає значного обсягу спеціальних юридичних знань.

Відсутність таких знань та досвіду у посадових осіб органів місцевого самоврядування (голів сільських та селищних рад) може призвести до чисельних та суттєвих порушень прав фізичних та юридичних осіб, що зумовить постійне зростання динаміки судових спорів.

Крім того, помилки, недбалість або зловживання повноваженнями, допущені з боку посадових осіб органів місцевого самоврядування при посвідченні договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, можуть призвести до «рейдерства» відносно майна.

Варто взяти до уваги і той факт, що у проекті закону не врегульовано питання відшкодування шкоди, завданої неправомірними діями посадових осіб органів місцевого самоврядування при вчиненні нотаріальних дій, що також

може негативно позначитися на цивільних правах юридичних та фізичних осіб та не сприятиме належному виконанню зазначеними особами покладених на них обов'язків (згідно зі статтями 21, 27 Закону України «Про нотаріат» *шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних або недбалих дій державного нотаріуса, відшкодовується в порядку, передбаченому законодавством України, а приватного нотаріуса – в повному розмірі*).

З огляду на викладене, Нотаріальна палата України **не підтримує** проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо укладання договору оренди (суборенди) землі) (реєстр. № 2717 від 23.04.2015), поданий народним депутатом України Гудзенком В.І., і вважає, що прийняття призведе до колізій відповідних норм чинного законодавства та неповноти правового регулювання.

Дякуємо за співпрацю та сподіваємося на підтримку!

З повагою

Президент



Н.В.Василина