

ОФІЦІЙНІ СКЛАДОВІ ВАРТОСТІ ПОСЛУГ НОТАРІУСА



Ірина Дмитерко,
заступник головного редактора

Останнім часом до редакції часто звертаються передплатники з питанням, в якого нотаріуса (приватного чи державного) вигідніше оформлювати договір купівлі-продажу земельної ділянки? Відповісти однозначно на це питання досить складно, оскільки вартість таких послуг в кожному окремому випадку може різнитись. Наприклад, в одній ситуації може виникнути потреба перевірити бланки довіреності представника чи посвідчити згоду другого з подружжя покупця/продавця тощо, а в іншій – ні.

Відповідно, сума послуг нотаріуса в таких ситуація різнитиметься. Проте є певні складові вартості таких послуг, які є обов'язковими в кожному випадку посвідчення договору купівлі-продажу землі. Тому далі розглянемо та проаналізуємо їх детальніше.

ЩОДО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ

Договір купівлі-продажу земельної ділянки або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (ст. 657 Цивільного кодексу України). Таке посвідчення проводиться або за місцем знаходження земельної ділянки, або за місцем реєстрації сторін договору (ч. 4 ст. 55 Закону України від 02.09.1993 р. № 3425-XII «Про нотаріат», далі Закон – № 3425).

Отже, при купівлі земельної ділянки не вдасться уникнути таких додаткових витрат як послуги нотаріуса.

Вчинення нотаріальних дій в Україні покладається на нотаріусів, які працюють в державних нотаріальних конторах або займаються приватною нотаріальною діяльністю (приватні нотаріуси). Документи, оформлені державними і приватними нотаріусами, мають однакову юридичну силу (ст. 1 Закону № 3425).

Нагадаємо, що посадові особи органів місцевого самоврядування наділені повноваженнями вчиняти певні нотаріальні дії, але не мають повноважень на посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок (ст. 1, 7 Закону № 3425).

ВАРТІСТЬ ПОСЛУГ

Державні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють державне мито у розмірі 1% суми договору (ст. 19 Закону № 3425, п. «б» п. 3 ст. 3 Декрету КМУ від 21.01.1993 р. № 7-93 «Про державне мито», далі – Декрет № 7-93).

Приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та фізичною або юридичною особою (ст. 31 Закону № 3425). Тобто така плата не регламентується законодавством.

Крім зазначених вище мита/плати як державні, так і приватні нотаріуси стягують плату за певні реєстраційні дії та дії, спрямовані на перевірку покупця, продавця та земельної ділянки. Розмір адміністративного збору за такі послуги:

- законодавчо встановлений Законами України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952) та від 07.07.2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон № 3613);
- обраховується від прожиткового мінімуму для працездатних осіб (далі – ПІМПО), який станом на 01.01.2021 р. становить 2270,00 грн.

Наведемо дії нотаріуса та розмір адміністративного збору у таблиці.

Дія, вчинена державним/приватним нотаріусом	Нормативний акт, яким встановлено розмір збору	Розмір збору
Реєстрація права власності за покупцем	Ч. 4 ст. 34 Закону № 1952	0,1 ПМПО (230 грн)
Перевірка даних в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно нотаріусом	Ч. 6 ст. 34 Закону № 1952	0,04 ПМПО (90 грн)
Надання витягу з Державного земельного кадастру про: – земельну ділянку	Ч. 2 ст. 41 Закону № 3613	0,05 ПМПО (113,50 грн)
– обмеження у використанні земель		0,055 ПМПО (124,85 грн)
– землі в межах адміністративно - територіальних одиниць		0,06 ПМПО (136,20 грн)
Надання довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території)		0,06 ПМПО (136,20 грн)

ПІЛЬГИ

Від сплати державного мита при купівлі-продажу земельних ділянок та адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав звільняються (ст. 4 Декрету № 7-93, ч. 8 ст. 34 Закону № 1952):

- ✓ громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- ✓ громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживали до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що станом на 01.01.1993 р. вони прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення – не менше трьох років;
- ✓ громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 01.01.1993 р. вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;
- ✓ особи з інвалідністю внаслідок Другої світової війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
- ✓ особи з інвалідністю I та II груп.

Крім вищенаведених категорій від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав також звільняються особи з числа учасників антитерористичної операції, учасників здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, яким надано статус особи з інвалідністю внаслідок війни або учасника бойових дій (ч. 8 ст. 34 Закону № 1952).

Особи, звільнені від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, мають пред'явити документ, що підтверджує право на таке звільнення, з якого нотаріусом виготовляється копія, що додається до відповідної заяви.

Законом № 3613 не передбачено звільнення від сплати адміністративного збору за надання відомостей з Державного земельного кадастру.

ВИСНОВОК



Офіційні платежі за послуги державного/приватного нотаріуса різняться фактично лише на суму вартості послуг приватного нотаріуса, якщо ця сума відрізняється від розміру державного мита. Вартість інших офіційних платежів для продавця/покупця однакова незалежно від того, державний чи приватний нотаріус посвідчуватиме договір купівлі-продажу земельної ділянки.

При цьому окрім зазначених вище офіційних платежів як державний, так і приватний нотаріус може стягувати плату за надання додаткових послуг правового характеру. Наприклад, плату за бланки, складання та посвідчення договору тощо. Тому зацікавленим особам доцільно до укладання договору провести певний моніторинг вартості посвідчення такого договору нотаріусами в їх регіоні.