



## 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](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

Міністерством юстиції України

стосовно надання роз'яснення з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та повідомляється.

Перш за все зазначаємо, що зміни до законодавства, які ініціюються Міністерством юстиції в умовах повномасштабної збройної агресії російської федерації, мають на меті регулювання суспільних відносин в умовах воєнного стану, мінімізацію загроз, пов'язаних з діяльністю у сферах, відповідальним за які є Мін'юст, та створення умов для реалізації громадянами своїх майнових прав в цих умовах.

*1. Щодо можливості використання технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна, що був виготовлений до запровадження Єдиної державної електронної системи будівництва (далі – ЄДЕССБ), в контексті застосування абзацу другого пункту 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок).*

Постановою Кабінету Міністрів України від 02 травня 2023 року № 432 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації» пункт 58 Порядку викладено у новій редакції.

Як вбачається з аналізу норми пункту 58 Порядку за загальним правилом відомості про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва мають отримуватись державним реєстратором прав на нерухоме майно з ЄДЕССБ виключно у випадку, коли у документах, що подаються для відповідної реєстрації права власності, відсутні технічні характеристики відповідного об'єкта (абзац перший пункту 58 Порядку).

Водночас з метою поступового наповнення ЄДЕССБ відомостями про закінчені будівництвом об'єкти правило щодо обов'язкового одержання відомостей з ЄДЕССБ було поширено й на випадки проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення,

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 79860/Б-15011/8.4.1 від 21.06.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10



незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики.

Разом з цим абзац другий пункту 58 Порядку (на відміну від абзацу першого) містить винятки з цього правила, а саме щодо випадків державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі, або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.

При цьому обидва визначені винятки є самостійними та не пов'язаними між собою, а тому виняток «державна реєстрація права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування» поширюється на усі закінчені будівництвом об'єкти незалежно від їх функціонального призначення.

Як вже зазначалося вище, винятки із загального правила стосуються тільки абзацу другого пункту 58, а тому у разі відсутності технічних характеристик закінченого будівництвом об'єкта в обсязі, необхідному для проведення державної реєстрації права власності, відомості про такі характеристики мають бути отримані з ЄДССБ.

Водночас звертаємо увагу, що досить поширеними є випадки, коли у документах, зокрема, пов'язаних з приватизацією житла, відомості про характеристики не зазначалися, але натомість у таких документах відображається посилання на технічний паспорт, який в таких випадках вказувався як невід'ємна частина документа про право власності. За таких умов відповідний документ про право та технічний паспорт слід розцінювати як єдину правову сутність, а тому відсутня необхідність отримання відомостей про технічні характеристики об'єкта з ЄДССБ.

При цьому, з урахуванням наведеного, звертаємо увагу, що в контексті пункту 58 Порядку під «документами, що подаються для державної реєстрації прав» розуміються документи, на підставі яких здійснюється державна реєстрація права власності та інших речових прав (стаття 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон)).

2. Щодо алгоритму дій державного реєстратора при проведенні реєстраційних дій відповідно до пункту 44 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

Для позначення запису, що міститься в Державному реєстрі іпотек, або Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, або в Реєстрі прав власності на нерухоме майно (далі – Запис), як погашеного, необхідно:

- 1) відкрити для перегляду Запис;
- 2) у списку операцій кнопки <Виконати дію> вибрати <Внесення відмітки про погашення>;
- 3) ввести відомості про підставу погашення Запису до поля <Підстава> у вікні, яке буде розгорнуто за результатом виконання попередньої операції;
- 4) натиснути кнопку <Продовжити>.

За результатом проведення вищевказаних операцій у Записі з'явиться додатковий блок <Дані про погашення прав власності>, в якому автоматично

технічними засобами реєстру будуть заповнені поля <Дата погашення> (міститиме відомості як про дату, так і про час погашення Запису) та <Співробітник, що виконав погашення> (міститиме відомості про ПІБ та організацію особи, яка виконала операцію погашення).

За загальним правилом державна реєстрація речових прав завершується формуванням витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником (стаття 18 Закону).

Водночас документ типу <Витяг> в невід'ємній архівній складовій частині реєстру не формується, формування такого документа здійснюється лише в Державному реєстрі прав. Отже, за результатом погашення записів в Державному реєстрі іпотек, або Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, або в Реєстрі прав власності на нерухоме майно може бути сформована інформаційна довідка.

Слід зазначити, що відомості про Записи, щодо яких внесено відмітку про погашення, в інформації з Державного реєстру прав та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, сформованій за допомогою кнопок <Відомості за результатом пошуку>/<Інформаційна довідка з РРП> із застосуванням фільтру «актуальні дані», не відобразатимуться. Такі відомості відобразатимуться в інформаційній довідці лише за умови, якщо в пошукових параметрах буде зазначено необхідність надання «деталізованої інформації», та міститимуть, зокрема, інформацію про дату, час та підставу погашення Запису.

Додатково повідомляємо, що детальні алгоритми здійснення тих чи інших операцій в Державному реєстрі прав містяться в Інструкціях користувача, ознайомитись з якими можна на офіційному вебсайті державного підприємства «Національні інформаційні системи» – технічного адміністратора єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, розташованому за посиланням: <https://nais.gov.ua/>, у рубриці <Реєстри>, <Єдині та Державні реєстри>, <Майно та обтяження>, <Державний реєстр речових прав на нерухоме майно>.

*3. Стосовно періоду часу, що охоплюється перевіркою державного реєстратора на відповідність вимогам, передбаченим підпунктом 10<sup>4</sup> пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (далі – Постанова).*

Згідно з підпунктом 10<sup>6</sup> пункту 1 Постанови *доступ державного реєстратора до Єдиного державного реєстру/Державного реєстру прав надається, а для державного реєстратора, що станом на 24 лютого 2022 року перебував у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав та мав доступ до Державного реєстру прав і продовжує перебувати у трудових відносинах із відповідним суб'єктом державної реєстрації/державної реєстрації прав, поновлюється після перевірки Міністерством юстиції відповідності такого державного реєстратора вимогам, установленим законодавством, у тому числі вимогам, встановленим підпунктом 10<sup>4</sup> цього пункту.*

При цьому зазначаємо, що Постановою «звужений» період, що охоплюється перевіркою, виключно для державного реєстратора, який перебував у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації/суб'єктом державної реєстрації прав та мав доступ до Єдиного державного реєстру/Державного реєстру прав станом на 24 лютого 2022 року.

Якщо державний реєстратор станом на 24 лютого 2022 року не перебував у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації/суб'єктом державної реєстрації прав та, відповідно, не мав доступу до Єдиного державного реєстру/Державного реєстру прав, перевіркою охоплюється період з 01 січня 2016 року до дня надходження до Міністерства юстиції відповідного запиту суб'єкта державної реєстрації/суб'єкта державної реєстрації прав.

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендуємо розглянути доцільність звернення до адвоката. Для соціально вразливих верств населення держава забезпечує безоплатну вторинну правову допомогу (охоплює захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, а також складення документів процесуального характеру) – детальніше на сайті [www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua).

4. Правова допомога часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи) можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**