



**МІНІСТЕРСТВО
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

**НАВЧАЛЬНІ МАТЕРІАЛИ ДО
ОСВІТНЬОГО ВІДЕОКУРСУ**

Київ 2025

ЗМІСТ

<u>ВСТУП</u>	4
<u>КЛЮЧОВІ ПОНЯТТЯ, ВЖИВАНІ В НАВЧАЛЬНИХ МАТЕРІАЛАХ</u>	5
<u>СКОРОЧЕННЯ, ВЖИВАНІ В НАВЧАЛЬНИХ МАТЕРІАЛАХ</u>	6
<u>ЧАСТИНА 1. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ: ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ, УМОВИ, ПОРЯДОК.</u>	7
<u>1.1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ, ІНШІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ</u>	7
<u>1.2. ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ЄДИНА ДЕРЖАВНА ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА</u>	11
<u>1.3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ (ЗАГАЛЬНИЙ ПОРЯДОК, ПОСЛІДОВНІСТЬ ДІЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА)</u>	18
<u>1.4. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ (ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ БЕЗ РУХУ, ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ВІДМОВИ У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ)</u>	27
1.4.1. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ	27
1.4.2. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ	33
1.4.3. ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ БЕЗ РУХУ	34
1.4.4. ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ	35
1.4.5. ВІДМОВА У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ	37
<u>ЧАСТИНА 2. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ.</u>	43
<u>2.1. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ</u>	43
2.1.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	43
2.1.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ, НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	51
2.1.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	59
<u>2.2. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</u>	62
2.2.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ І ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	62
2.2.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ, НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	83
2.2.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	86
<u>2.3. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА</u>	87
2.3.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	87
2.3.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ НА ОТРИМАНИЙ В УПРАВЛІННЯ НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	92
2.3.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ (КРІМ ОБТЯЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА) НА НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА	93


2.4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ СМП

2.4.1 ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ СМП НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МОН	94
2.4.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОНМ, ЩОДО ЯКОГО ЗАРЕЄСТРОВАНО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЧИ СМП НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА АБО МОН	94
	101

ЧАСТИНА 3. ОСОБЛИВОСТІ ВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ ТА НАДАННЯ ВІДОМОСТЕЙ З ДРРП. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ

<u>3.1. ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ З ДРРП</u>	104
<u>3.2. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ЗБЕРІГАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ. ОСОБЛИВОСТІ ДОСТУПУ ДО ДОКУМЕНТІВ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ</u>	106
<u>3.3. ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОГО ОСКАРЖЕННЯ РІШЕНЬ, ДІЙ АБО БЕЗДІЯЛЬНОСТІ, ЗДІСНЕННЯ КОНТРОЛЮ ЗА ДІЯЛЬНІСТЮ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ</u>	109
<u>3.4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ</u>	113
<u>3.5. ЗАХОДИ, ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ ДЕРЖАВНИМ РЕЄСТРАТОРОМ, У РАЗІ ВІЯВЛЕННЯ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА</u>	115

<u>ДОДАТОК 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ ТА ДЖЕРЕЛА ЗНАНЬ</u>	116
---	-----



Посібник є джерелом додаткових знань до освітнього відеокурсу «Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно».

Даний посібник розроблений Міністерством юстиції України за підтримки проекту Європейського Союзу «Продовження підтримки комплексної реформи державного управління в Україні» (EU4PAR).

ВСТУП

Нагадаємо, що сучасну систему державної реєстрації прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» запроваджено в Україні з 2013 року.

До 01.01.2013 державна реєстрація прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводилась, зокрема, відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445, яке втратило чинність), реєстраторами підприємств бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав (далі – ДРРП) та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які досі зберігаються в БТІ.

Державна реєстрація документів, що засвідчували факт набуття права власності, інших речових прав на земельні ділянки проводилася територіальними органами Держземагентства України, зокрема, щодо земельних ділянок, які передавалися у власність із земель державної чи комунальної власності, з видачою державних актів на право власності, чи право постійного користування землею здійснювалася у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

З 01.01.2013 державна реєстрація прав на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, на об'єкти незавершеного будівництва, а наразі і на майбутні об'єкти нерухомості здійснюється державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор) в ДРРП.

КЛЮЧОВІ ПОНЯТТЯ, ВЖИВАНІ В НАВЧАЛЬНИХ МАТЕРІАЛАХ

Державна реєстрація прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до ДРРП.

Державний реєстратор – посадова особа виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, Київської та Севастопольської міських, районної, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, нотаріус, державний/приватний виконавець – у разі накладення/зняття арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації – посадова особа чи особа, яка перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації, що відповідно до законодавства отримала ідентифікатор доступу до ДРРП виключно для цілей прийняття та повернення документів для державної реєстрації (адміністратор ЦНАП, помічник нотаріуса).

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРП) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Заявник – особа, визначена пунктом 3 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка звертається для проведення реєстраційних дій до державного реєстратора.

Реєстраційна дія – державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у ДРРП, крім надання інформації з цього реєстру.

Закінчений будівництвом об'єкт – об'єкт, який після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна.

Майно – нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, меліоративні мережі, складові частини меліоративних мереж.

Закон¹ – Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.

Закон № 4196-IX – Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 09.01.2025 № 4196-IX.

Порядок № 1141 – Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (зі змінами).

Порядок № 1127 – Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (зі змінами).

Порядок № 3267/5 – Порядок формування та зберігання реєстраційних справ затверджений наказом Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5, зареєстрований в Мін'юсті 18.11.2016 за № 1499/29629 (зі змінами).

СКОРОЧЕННЯ, ВЖИВАНІ В НАВЧАЛЬНИХ МАТЕРІАЛАХ



ЦКУ – Цивільний кодекс України;
ЗКУ – Земельний кодекс України;
ОНМ – об'єкт(и) нерухомого майна;
МОН – майбутній(і) об'єкт(и) нерухомості;
СМП – спеціальне майнове право;
ДРРП – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;
ЄДР – Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань;
КБВ – кінцевий бенефіціарний власник;
БТІ – бюро технічної інвентаризації;
ДРАЦС – Державний реєстр актів цивільного стану громадян;
ДЗК – Державний земельний кадастр;
ЄДЕССБ – Єдина державна електронна система у сфері будівництва;
ЄДРСР – Єдиний державний реєстр судових рішень;
РАН – Реєстр аграрних нот;
РПВН – Реєстр прав власності на нерухоме майно;
ЄРЗ – Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна;
ДРІ – Державний реєстр іпотек;
Портал Дія – Єдиний державний вебпортал електронних послуг;
ОМС – орган місцевого самоврядування;
ФДМУ – Фонд державного майна України;
АТ – акціонерне товариство;
КСП – колективне сільськогосподарське підприємство;
ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю;
ТДВ – товариство з додатковою відповідальністю;
ЦНАП – центр надання адміністративних послуг;
МЗС – Міністерство закордонних справ України;
ДП «НАІС» – державне підприємство «Національні інформаційні системи».

ЧАСТИНА 1.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ: ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ, УМОВИ, ПОРЯДОК

1.1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ, ІНШІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ

Зауважимо, що речове право на нерухоме майно як цивільно-правова категорія визначає суб'єктивні правомочності особи на об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, підлягає оформленню і закріплює приналежність речі учаснику цивільних правовідносин.

Речові права носять абсолютний характер. Це зобов'язує інших учасників правовідносин по відношенню до суб'єкта речового права утримуватися від дій, що порушують відповідні речові права, а державна реєстрація є своєрідним інструментом забезпечення визнання та захисту таких прав.

Нормами статті 182 ЦКУ встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.



Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Загальними засадами державної реєстрації прав є (див.рис.1):

- гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- обов'язковість державної реєстрації прав у ДРРП;
- одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та державної реєстрації прав;
- публічність державної реєстрації прав;
- внесення відомостей до ДРРП виключно на підставах та в порядку, визначених Законом¹;
- відкритість та доступність відомостей ДРРП.



Рис. 1. Загальні засади державної реєстрації прав

Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону¹, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону¹, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами Закону¹, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними згідно з частиною третьою статті 3 Закону¹ у випадках, визначених статтею 28 Закону¹, та в інших випадках, визначених законом.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Мін'юсту державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених абзацом першим частини п'ятої статті 3 Закону¹, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Важливо!

Міністерством юстиції України прийнято наказ «Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць» від 09.06.2023 за № 2179/5, відповідно до якого встановлено екстериторіальність під

час державної реєстрації прав на нерухомість, зокрема, визначено щодо яких об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, МОН проводяться відповідні реєстраційні дії незалежно від їх місцезнаходження (для самостійного опрацювання).

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим – третім частини п'ятої статті 3 Закону¹, крім випадку, передбаченого статтею 31² Закону¹, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених Законом¹.

Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулюються Законом України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням особливостей, визначених Законом¹.

ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ПІДЛЯГАЮТЬ:

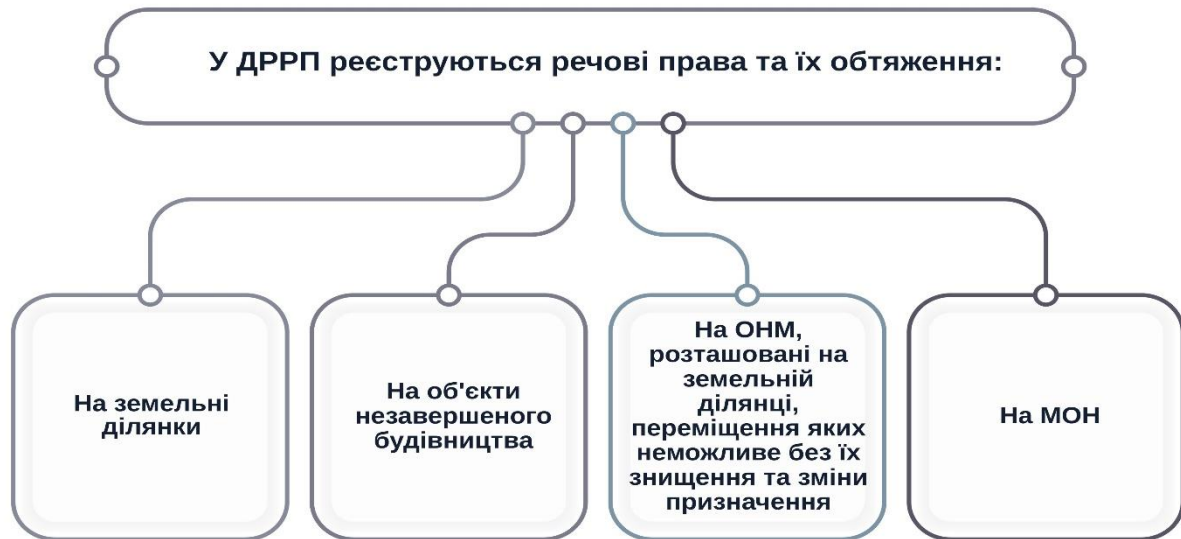


Важливо!

→ Законом № 4196-ІХ, який введено в дію 28.08.2025, запроваджено такі види речових прав на нерухоме майно, похідні від права власності, як *узуфрукт державного майна, узуфрукт комунального майна, право відання державним майном.*

У разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

ОБ'ЄКТИ, ЩОДО ЯКИХ ПРОВОДИТЬСЯ ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ:



Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 Закону¹.

Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.



Важливо!

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії, крім меліоративних мереж, складових частин меліоративної мережі.

Державний реєстратор:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, зупинення

державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

- під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом¹, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії;
- відкриває та/або закриває розділи в ДРРП, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу ДРРП відповідні відомості про речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;
- під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості ДЗК та ЄДЕССБ, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з ДРРП, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи;
- виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі ДРРП (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);
- формує за допомогою ДРРП документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав та реєстраційні справи у паперовій формі;
- здійснює інші повноваження, передбачені Законом¹.

1.2. ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ЄДИНА ДЕРЖАВНА ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА

ДРРП як єдина державна інформаційна система містить відомості про:

- зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та їх обтяження;
- взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

- ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, МОН та речових прав на нього;
- розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами;
- відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії;
- документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення ДРРП під час проведення реєстраційних дій;
- відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з ДРРП.

Державний реєстратор, окрім відомостей ДРРП, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, використовує також відомості ДЗК, РАН та ЄДЕССБ, Державного реєстру санкцій, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, наприклад Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів, Єдиного реєстру боржників, ЄДРСР.

Відомості, що містяться в ДРРП, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень.

Невід'ємною архівною складовою ДРРП є РПВН, ЄРЗ та ДРІ.

Відомості, що містяться в архівній складовій ДРРП використовуються як актуальні (за винятком використання таких відомостей у судових спорах, пов'язаних з визнанням чи поновленням речових прав) виключно в разі, якщо:

- а) відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до ДРРП;
- б) відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в ДРРП.

Не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та їх обтяжень зміна ідентифікаційних даних суб'єкта права, обтяження та/або зміна характеристик ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН.

У разі зміни характеристик ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН в ЄДЕССБ (за виключенням поділу, об'єднання, виділу частки з об'єкта, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, самочинного будівництва) характеристики такого об'єкта оновлюються в ДРРП автоматично в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з ЄДЕССБ (у разі наявності в ДРРП відомостей про ідентифікатор такого об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в ЄДЕССБ) з обов'язковим відображенням дати такого оновлення.

Наразі електронна інформаційна взаємодія між ЄДЕССБ та ДРРП щодо автоматичного оновлення технічних характеристик не здійснюється. Зазначена норма набуває чинності не раніше дня, наступного за днем опублікування Мін'юстом в газеті «Голос України» повідомлення про запровадження електронної інформаційної взаємодії між ЄДЕССБ та ДРРП.

Звертаємо увагу!

Законодавством не передбачено проведення державним реєстратором вказаних змін за заявою заявника.

Вилучення будь-яких документів або частин ДРРП не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення ДРРП здійснює технічний адміністратор ДП «НАІС» відповідно до законодавства.

Технічним адміністратором ДРРП – ДП «НАІС», забезпечується обов'язкове навчання з питань особливостей роботи в ДРРП для осіб, які вперше отримують доступ до ДРРП.

На офіційному вебсайті ДП «НАІС» розміщено методичні рекомендації, зокрема інструкції користувача щодо роботи з ДРРП за покликанням: <https://nais.gov.ua>.

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО СТРУКТУРУ ДРРП?

ДРРП складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі (див. рис.2).

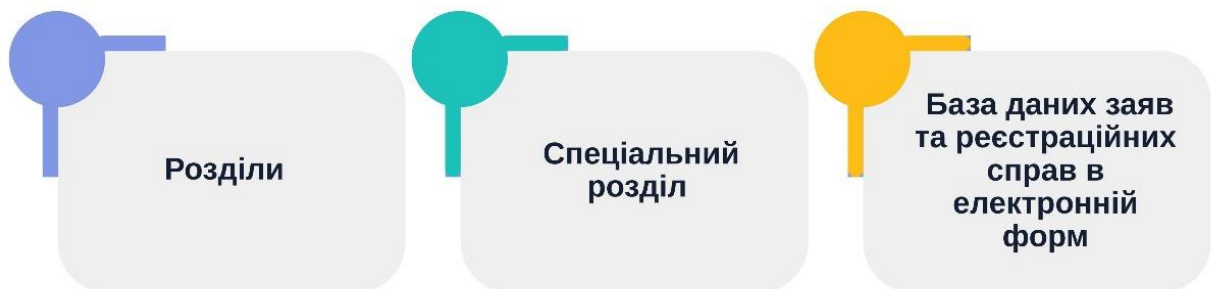


Рис.2. Структура ДРРП

На кожний ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, МОН під час проведення державної реєстрації СМП на них вперше у ДРРП відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

Розділ ДРРП складається з таких частин, що містять відомості про:

- 1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та його ціну (вартість);
- 2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;
- 4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;

- 5) посилання на розділ ДРРП, у якому зареєстровано СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є МОН, – для МОН.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до ДРРП, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, що вносяться до ДРРП, є відомості про:

- ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в ЄДЕССБ (для ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН, яким присвоєно відповідний ідентифікатор);
- тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо);
- загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, МОН – площа відповідно до проектної документації на будівництво);
- відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва);
- адреса ОНМ (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з ЄДЕССБ в порядку інформаційної взаємодії з такою системою.

У разі відсутності відкритого на ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН розділу в ДРРП відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень вносяться до спеціального розділу ДРРП (після відкриття розділу такі відомості переносяться до Розділу), крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Процедуру функціонування ДРРП, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення ДРРП відомостями, передбаченими Законом¹, визначає Порядок № 1141 (для самостійного опрацювання).

Розділ ДРРП та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер скасовується, в разі:

- 1) знищення ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН;
- 2) поділу, об'єднання ОНМ, виділу частки з ОНМ;

У разі поділу або виділу частки з ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН на кожний новостворений ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН відкривається новий розділ ДРРП та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких нових об'єктів, закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта, а діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта. Відомості про права, обтяження переносяться до розділів на кожний новостворений об'єкт (для новостворених об'єктів, яких вони стосуються), а державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу ДРРП та перенесення відомостей про речові права, обтяження (за наявності зареєстрованих прав, похідних від права власності, та/або обтяжень в розділі, що закривається).

У разі об'єднання ОНМ, об'єктів незавершеного будівництва, МОН відповідні розділи ДРРП – також для новоствореного ОНМ відкривається новий розділ у ДРРП та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий

реєстраційний номер такому об'єкту. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

- 3) виключення об'єкта незавершеного будівництва, МОН з проектною документації на будівництво у зв'язку із змінами проектною документації на будівництво;
- 4) скасування державної реєстрації земельної ділянки;
- 5) набрання законної сили судовим рішенням, яким скасовується рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ;
- 6) визнання прийнятим з порушенням Закону¹ та анулювання Мін'юстом рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ, – у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 Закону¹.

У разі наявності в ДРРП двох і більше розділів на один ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН в результаті допущення технічної помилки:

- закривається розділ ДРРП та реєстраційна справа, відкриті пізніше;
- реєстраційний номер скасовується;
- відомості переносяться до раніше відкритого розділу, а державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу ДРРП та перенесення відомостей про речові права, обтяження (за наявності зареєстрованих прав, похідних від права власності, та/або обтяжень в розділі, що закривається);
- закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта;
- у випадку виявлення суперечностей між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу ДРРП здійснюється виключно на підставі судового рішення;
- закриття розділу за судовим рішенням допускається виключно у разі якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, щодо якого закривається розділ у ДРРП.

Закритий розділ ДРРП та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу ДРРП на ОНМ, об'єкт незавершеного будівництва, МОН відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до Закону¹.

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОНМ?

Реєстраційним номером ОНМ є індивідуальний номер, який присвоюється кожному індивідуально визначеному ОНМ при проведенні державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій території України і залишається незмінним (у тому числі у разі переходу прав, зміни відомостей про ОНМ) протягом усього часу існування такого об'єкта. Скасований реєстраційний номер ОНМ не може бути присвоєний іншому ОНМ.

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО БАЗУ ДАНИХ ЗАЯВ?

Формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв.

У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників ОНМ, об'єктів незавершеного будівництва, власників СМП на об'єкти незавершеного будівництва, МОН про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО ВЗАЄМОДІЮ ДРРП З ІНШИМИ ІНФОРМАЦІЙНИМИ СИСТЕМАМИ?

ДРРП в режимі реального часу за допомогою програмних засобів взаємодіє з такими інформаційними системами:

- 1) ДЗК (у режимі реального часу забезпечується отримання державними реєстраторами відомостей з ДЗК про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з ДЗК про земельні ділянки);
- 2) ЄДЕССБ (забезпечується отримання державними реєстраторами відомостей з ЄДЕССБ про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти, необхідних для державної реєстрації прав на такі об'єкти);
- 3) Єдиним державним реєстром судових рішень (в ДРРП мають передаватися примірники всіх електронних судових рішень без подання відповідної заяви заявником).

Звертаємо увагу!

Відповідно до підпункту 2 пункту 1 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 06.10.2016 № 1666-VIII до запровадження інформаційної взаємодії у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, реєстраційні дії проводяться за зверненням заявника, а державний реєстратор, з метою встановлення набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі поданого рішення суду, обов'язково використовує відомості ЄДРСР за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його за документарною інформацією та реквізитами.

При цьому у разі проведення державної реєстрації на підставі судового рішення до запровадження інформаційної взаємодії, передбаченої статтею 31¹ Закону¹, заявником сплачується адміністративний збір у розмірі, визначеному статтею 34 Закону¹.

У разі відсутності рішення суду в ЄДРСР державний реєстратор запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду.

- 4) Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (програмними засобами ДРРП отримуються відомості про ідентифікованого суб'єкта речового права);
- 5) ЄДР (в ДРРП надходять дані щодо ідентифікації юридичної особи);
- 6) Єдиним реєстром довіреностей (програмними засобами ДРРП отримуються відомості щодо дійсності нотаріально посвідченої довіреності);

- 7) БТІ (державний реєстратор може у випадку передбаченому законом надсилати в електронній формі запит до БТІ (які підключені до ДРРП), що відповідно до законодавства проводили державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, для отримання відомостей про зареєстровані до 01.01.2013 відповідні речові права або про відсутність таких прав).



1. Пригадайте ключові слова, дефініції, процедурні моменти, з якими ви ознайомилися вище.
2. Спробуйте пояснити опрацьовані вами матеріали своїми словами, наче людині, яка нічого не знає про особливості державної реєстрації.

1.3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ (ЗАГАЛЬНИЙ ПОРЯДОК, ПОСЛІДОВНІСТЬ ДІЙ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА)

Державна реєстрація прав проводиться в порядку, визначеному Законом¹. Розглянемо послідовність дії реєстратора детально (див.рис.3).



Рис.3. Порядок проведення державної реєстрації прав

КРОК. 1. ПРИЙНЯТТЯ/ОТРИМАННЯ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ФОРМУВАННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЯ ЗАЯВИ В БАЗІ ДАНИХ ЗАЯВ.

Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом звернення до ЦНАП, що забезпечують **ПРИЙНЯТТЯ** (крім реєстрації судових рішень щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій, заяв власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) та **ВИДАЧУ** документів під час державної реєстрації прав.

У разі подання заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав, до ЦНАП адміністратор такого центру вчиняє усі дії щодо **ПРИЙНЯТТЯ** та **ВИДАЧІ** документів для державної реєстрації прав, та здійснення яких покладається на державного реєстратора.

Заява, зареєстрована у базі даних заяв, та скановані копії документів, поданих заявником для державної реєстрації у паперовій формі та долучені до такої заяви, передаються адміністратором ЦНАП за допомогою програмних засобів ведення ДРРП на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН, але з урахуванням особливостей, визначених частинами дев'ятою – одинадцятою статті 18 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

Заява на проведення реєстраційних дій подається заявником у паперовій/електронній формі, разом з оригіналами документів, необхідними для проведення реєстраційних дій, чи їх копіями, засвідченими державними органами, ОМС (якщо оригінали таких документів відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, ОМС).

Пунктом 30 Порядку № 1127 встановлено що державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою в електронній формі (через Портал Дія), в разі:

- державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 01.01.2013 відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення (технічно реалізовано, окрім земельних ділянок);
- державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок (технічно не реалізовано);
- державної реєстрації прав на підставі судового рішення (технічно не реалізовано);
- державної реєстрації речових прав, похідних від права власності (технічно не реалізовано).

Особливості проведення державної реєстрації прав за заявами в електронній формі та в автоматичному режимі врегульовані пунктами 30-34¹ Порядку № 1127 – для самостійного опрацювання.

Державний реєстратор зобов'язаний встановити особу заявника за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу.

Особа іноземця або особи без громадянства встановлюється за національним, дипломатичним чи службовим паспортом іноземця або іншим документом, що посвідчує особу іноземця або особи без громадянства.

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи ОМС, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених Законом¹, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав.

Обсяг цивільної правоздатності та дієздатності визначається, а повноваження представника перевіряються щодо особи, якій належить нерухоме майно на певному речовому праві, та щодо особи, яка набуває певних речових прав.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з ДРАЦС.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом отримання з ЄДР відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи – нерезидента здійснюється на підставі документа, що підтверджує реєстрацію такої особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського, судового реєстру тощо), та її установчих документів (їх копій), що легалізовані (консульська легалізація чи проставлення апостиля) в установленому законодавством порядку, якщо інше не встановлено чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

У разі подачі документів на державну реєстрацію уповноваженою на те особою встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність (крім проведення реєстраційних дій за заявою уповноваженої особи державного органу, органу місцевого самоврядування), довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави, або відомості з ЄДР про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

Повноваження батьків діяти від імені малолітніх або неповнолітніх дітей (за винятком надання повної цивільної дієздатності фізичній особі, яка досягла шістнадцяти років і працює за трудовим договором, а також неповнолітній особі, яка записана матір'ю або батьком дитини) можуть підтверджуватися свідоцтвом про народження дитини.

Про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідного користувача, обтяжувача (за наявності відомостей про номер мобільного телефона та/або адреси електронної пошти).

Заява про проведення реєстраційних дій, надання інформації з ДРРП не підлягає розгляду в разі:

- неможливості встановлення особи заявника чи обсягу його повноважень на подання відповідної заяви;
- відсутності в ДЗК відомостей про земельну ділянку (у разі державної реєстрації прав на земельну ділянку).

У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється особистим підписом заявника, крім випадків, передбачених статтями 27², 27³, 31² Закону¹.

Державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, крім випадків, коли така заява не підлягає розгляду відповідно до закону.

У разі коли суб'єкт речового права, обтяження звільнений від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, заявник пред'являє документ, що підтверджує право на таке звільнення, з якого державним реєстратором виготовляється копія, що додається до відповідної заяви.

Частиною дев'ятою статті 34 Закону¹ врегульовано питання сплати адміністративного збору *(для самостійного опрацювання)*.

Формування та реєстрація заяв проводиться в порядку черговості звернення заявників до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Звертаємо увагу!

Пунктом 1 частини дев'ятої статті 34 Закону¹ встановлено, що звільняються від сплати адміністративного збору фізичні та юридичні особи – під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом, тобто до 01.01.2013.

У разі відсутності зауважень до відомостей, зазначених у заяві, заявник проставляє власний підпис на ній.

Формування та реєстрація заяви здійснюється державним реєстратором окремо щодо кожного майна, крім випадків, передбачених законом, із зазначенням відомостей, передбачених пунктами 6-13 Порядку № 1141 *(для самостійного опрацювання)*.

КРОК.2. ВИГОТОВЛЕННЯ ЕЛЕКТРОННИХ КОПІЙ ДОКУМЕНТІВ, ПОДАНИХ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ШЛЯХОМ СКАНУВАННЯ (У РАЗІ ПОДАВАННЯ ДОКУМЕНТІВ У ПАПЕРОВІЙ ФОРМІ) ТА ЇХ РОЗМІЩЕННЯ У ДРРП.

З документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій у паперовій формі, виготовляються електронні копії шляхом сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у ДРРП, та до реєстраційної справи в електронній формі.

В ДРРП не виготовляються скановані копії документів, що підтверджують особу, громадянство заявника, та квитанції про сплату адміністративного збору.

Вимоги до сканованих копій документів у паперовій формі визначені пунктами 16-18 Порядку № 1141 (для самостійного опрацювання).

КРОК.3. ВСТАНОВЛЕННЯ ЧЕРГОВОСТІ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВ, ЗАРЕЄСТРОВАНИХ У БАЗІ ДАНИХ ЗАЯВ.

У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у ДРРП інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви.

КРОК 4. ПЕРЕВІРКА ДОКУМЕНТІВ ТА/АБО ВІДОМОСТЕЙ ДРРП, ВІДОМОСТЕЙ РЕЄСТРІВ (КАДАСТРІВ), АВТОМАТИЗОВАНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ НА НАЯВНІСТЬ ПІДСТАВ ДЛЯ ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ БЕЗ РУХУ, ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ВІДМОВИ У ПРОВЕДЕННІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ПРИЙНЯТТЯ ВІДПОВІДНИХ РІШЕНЬ.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості ДРРП, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також ДЗК, РАН та ЄДЕССБ, Державного реєстру санкцій, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з ДРРП.

Під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, державний реєстратор обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації (крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії) у разі:

- відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав;
- відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом¹;
- якщо відповідні документи не були подані заявником.

Такий запит та отримана інформація долучаються до заяви в електронному та паперовому вигляді.

У разі коли документ, що посвідчує набуття права власності або інших речових прав, похідних від права власності, реєстрацію яких було проведено до 01.01.2013 втрачено, пошкоджено чи зіпсовано, державна реєстрація таких прав може бути проведена за бажанням заявника на підставі відомостей ДЗК чи на підставі відомостей РПВН, або у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства БТІ, – на підставі відомостей таких носіїв інформації.

Державна реєстрація прав в такому випадку проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого права власності або інших речових прав на підставі відповідних документів у ДЗК чи в РПВН, а у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства БТІ, – на таких носіях інформації, з обов'язковим зазначенням у ДРРП відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.

Державний реєстратор здійснює в базі даних заяв пошук відомостей про зареєстровані заяви у сфері державної реєстрації прав, в тому числі заяви власників про заборону вчинення реєстраційних дій стосовно власного нерухомого майна, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій.

Державний реєстратор здійснює пошук відомостей у ДРРП, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, про речові права, обтяження речових прав.

Особливості здійснення пошуку відомостей, у тому числі перелік ідентифікаторів, за якими здійснюється пошук, визначені пунктами 20-25 Порядку № 1141 (для самостійного опрацювання).

У разі якщо заяву у сфері державної реєстрації прав подано шляхом звернення до ЦНАП, державний реєстратор під час розгляду заяви використовує скановані копії документів, що долучені до заяви, зареєстрованої в базі даних заяв адміністратором ЦНАП, та за необхідності запитує у відповідного центру надання адміністративних послуг такі документи у паперовій формі.

КРОК 5. ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ (У РАЗІ ВІДСУТНОСТІ ПІДСТАВ ДЛЯ ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ БЕЗ РУХУ, ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ВІДМОВИ У ПРОВЕДЕННІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ).

Державна реєстрація прав (відмова у державній реєстрації прав) та взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводяться з прийняттям рішень державним

реєстратором, які формуються за допомогою програмних засобів ведення ДРРП в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису, приймаються до закінчення строку державної реєстрації прав, можуть бути надані заявнику за його бажанням у паперовій формі без проставлення підпису та печатки.

КРОК 6. ВІДКРИТТЯ РОЗДІЛУ В ДРРП ТА/АБО ВНЕСЕННЯ ДО ВІДКРИТОГО РОЗДІЛУ АБО СПЕЦІАЛЬНОГО РОЗДІЛУ ДРРП ВІДПОВІДНИХ ВІДОМОСТЕЙ ПРО РЕЧОВІ ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МОН ТА ЇХ ОБТЯЖЕННЯ, ПРО ОБ'ЄКТИ ТА СУБ'ЄКТІВ ЦИХ ПРАВ.

Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває з присвоєнням реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна/закриває розділ в ДРРП та/або вносить до відкритого розділу або спеціального розділу ДРРП відповідні відомості про речові права, обтяження речових прав, передбачені пунктами 26-38 Порядку № 1141 (для самостійного опрацювання).

Під час державної реєстрації права власності (довірчої власності) вперше, за наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, або обтяжень у спеціальному розділі ДРРП та/або в його невід'ємній архівній складовій частині на відповідний об'єкт, державний реєстратор одночасно переносить такі відомості до відкритого розділу.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до ДРРП, не підлягають скасуванню та/або вилученню, крім випадків, передбачених пунктом 1 частини сьомої статті 37 Закону¹.

У разі:

скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи визнання його прийнятим з порушенням Закону¹ та анулювання у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 Закону¹, на підставі рішення Мін'юсту, 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:**

а) набуття речових прав, обтяжень речових прав – відповідні права чи обтяження **припиняються.**

Важливо!

Відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-ІХ (далі – Закон № 340-ІХ) судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про визнання недійсними чи скасування документів на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що на момент набрання чинності Законом № 340-ІХ набрали законної сили та не виконані, виконуються в порядку, передбаченому Законом¹ до набрання чинності Законом № 340-ІХ.

НЕОБХІДНО ВРАХОВУВАТИ: якщо в ДРРП, 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.

б) державну реєстрацію зміни, припинення речових прав, обтяжень речових прав – відповідні права чи обтяження **повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації**, шляхом державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав.

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 ДРРП, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Особливості процедури внесення відомостей до ДРРП, виправлення технічних помилок в ДРРП врегульовані статтею 26 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

КРОК 7. ФОРМУВАННЯ ВИТЯГУ З ДРРП ПРО ПРОВЕДЕНУ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ ДЛЯ ПОДАЛЬШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗАЯВНИКОМ.

Після внесення відомостей до ДРРП державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного реєстру з урахуванням строку державної реєстрації (за виключенням випадку формування витягу за результатами вчинення нотаріальних дій), за який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав.

Витяг з ДРРП про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, шляхом друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

КРОК 8. ВИДАЧА/ОТРИМАННЯ ДОКУМЕНТІВ ЗА РЕЗУЛЬТАТОМ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ.

Рішення державного реєстратора, витяг з ДРРП про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші, ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до частин першої та другої статті 34 Закону¹.

Документи, подані для державної реєстрації прав у паперовій формі, повертаються заявнику.

Заява, подана в паперовій формі, документ про сплату адміністративного збору, запити державного реєстратора в паперовій формі та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013, заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

За результатами розгляду заяви адміністратор ЦНАП (у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та документів через ЦНАП), що забезпечує прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, невідкладно повертає заявникові документи, подані для такої реєстрації (крім документів, що відповідно до закону не повертаються заявнику), та за бажанням заявника отримати результати державної реєстрації прав у паперовій формі – видає витяг з ДРРП про проведену державну реєстрацію прав шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення ДРРП на аркушах паперу формату А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки адміністратора ЦНАП.

ФОРМУВАННЯ ВИТЯГУ В ДРРП про проведену державну реєстрацію прав для можливої подальшої видачі його заявникові забезпечується державним реєстратором, яким проведено відповідну реєстрацію.

За результатами розгляду заяви відповідний ЦНАП передає документи (*заяву, документ про сплату адміністративного збору, запити та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013*) суб'єкту державної реєстрації прав, державним реєстратором якого здійснювався розгляд документів, поданих для державної реєстрації прав, для їх подальшого зберігання протягом трьох років.



Спробуйте візуально представити опрацьовані вами вище матеріали для їхньої систематизації. Наприклад, схематично зобразьте взаємозв'язки між нормативно-правовими актами, ключовими положеннями, діями реєстратора тощо.

1.4. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ (ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ БЕЗ РУХУ, ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ, ВІДМОВИ У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ)

1.4.1. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Підстави для державної реєстрації прав визначені частиною першою статті 27 Закону¹.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:

- 1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або МОН, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;
- 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
- 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
- 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
- 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;
- 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 01.01.2013 органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном (прийняті у встановленому порядку до 28.08.2025);
- 8) державного акту на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акту на право власності на земельну ділянку або державного акту на право постійного користування землею, виданих до 01.01.2013;
- 9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН;
- 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення ОНМ релігійній організації;
- 13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

- 14) договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, та акту приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;
- 15) актів приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, МОН неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб»;
- 16) договору про передачу страхового портфеля;
- 17) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно (у т. ч. документів, визначених Порядком № 1127).

Рішення про державну реєстрацію прав, сформоване за допомогою програмних засобів ведення ДРРП в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису, може бути надане заявнику за його бажанням у паперовій формі без проставлення підпису та печатки держаним реєстратором або адміністратором ЦНАП (у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та документів до ЦНАП).

Пунктом 2¹ частини першої статті 3 Закону¹ встановлено одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОН та державної реєстрації прав.

Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості врегульовані статтею 31² Закону¹ *(для самостійного опрацювання)*.

В рамках діючої інформаційної взаємодії, здійснюється передача з Єдиного державного реєстру судових рішень відповідей на запити державного реєстратора в режимі реального часу, у вигляді інформаційних файлів, що містять метадані судових рішень та електронні копії судових рішень з повним текстом судового рішення, разом з відомостями, які не підлягають розголошенню (стаття 7 Закону України «Про доступ до судових рішень»). *(Наразі технічно не реалізовано!)*.

Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до статті 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» оформляється *свідоцтвом* про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку, яке реєструється в органах приватизації і НЕ ПОТРЕБУЄ нотаріального посвідчення.

Речові права, що підлягають державній реєстрації прав, визначені пунктами 1, 2 частини першої статті 4 Закону¹ *(для самостійного опрацювання)*.

Законом № 4196-ІХ, який введено в дію 28.08.2025, запроваджено такі види речових прав на нерухоме, похідні від права власності, як *узуфрукт державного/комунального майна, право відання державним майном*.

Так, Законом № 4196-ІХ внесено зміни до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про управління об'єктами державної власності», якими визначено наступне.

Узуфрукт комунального майна – право особистого безоплатного володіння і користування комунальним майном, є речовим правом на комунальне майно для узуфруктаріїв – органів місцевого самоврядування, комунальних організацій (установ, закладів), комунальних некомерційних товариств та інших юридичних осіб, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є територіальна громада (*стаття 60¹ Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» – для самостійного опрацювання*).

Об'єкти права комунальної власності, що не підлягають приватизації, передаються у володіння та користування юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада, на праві узуфрукта комунального майна.

Узуфрукт комунального майна встановлюється уповноваженим органом місцевого самоврядування на будь-які види рухомого або нерухомого майна (крім земельних ділянок), що перебуває у власності територіальної громади, строком *на п'ять років або безстроково*.

Рішенням уповноваженого ОМС, яким встановлений узуфрукт комунального майна, можуть бути передбачені додаткові умови володіння і користування комунальним майном.

Узуфрукт комунального майна припиняється у разі:

- 1) припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації;
- 2) загибелі або припинення існування майна, щодо якого встановлений узуфрукт комунального майна;
- 3) закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт комунального майна;
- 4) погіршення стану майна, щодо якого встановлено узуфрукт комунального майна, внаслідок чого воно стає непридатним для використання за призначенням;
- 5) прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про припинення узуфрукта комунального майна, встановленого безстроково;
- 6) поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника комунального майна;
- 7) припинення узуфрукта комунального майна за рішенням суду.

Узуфрукт державного майна – право особистого безоплатного володіння і користування державним майном, є речовим правом на державне майно для узуфруктаріїв – органів державної влади, державних органів, державних організацій (установ, закладів), державних некомерційних товариств та інших юридичних осіб, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є держава (*стаття 9¹ Закону України «Про управління об'єктами державної власності» – для самостійного опрацювання*).

Об'єкти права державної власності, що не підлягають приватизації, передаються у володіння та користування юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є держава, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі або іншій юридичній особі,

єдиним учасником (засновником) якої є держава, на праві узуфрукта державного майна.

Узуфрукт державного майна встановлюється рішенням уповноваженого органу управління на будь-які види рухомого або нерухомого майна (крім земельних ділянок), яке перебуває у власності держави, строком *на п'ять років* або *безстроково*.

Рішенням уповноваженого органу управління, яким встановлений узуфрукт державного майна, можуть бути передбачені додаткові умови володіння і користування державним майном.

Узуфрукт державного майна припиняється у разі:

- 1) припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації;
- 2) загибелі або припинення існування майна, щодо якого встановлений узуфрукт державного майна;
- 3) закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт державного майна;
- 4) погіршення стану майна, щодо якого встановлено узуфрукт державного майна, внаслідок чого воно стає непридатним для використання за призначенням;
- 5) прийняття уповноваженим органом управління рішення про припинення узуфрукта державного майна, встановленого безстроково;
- 6) поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника державного майна;
- 7) припинення узуфрукта державного майна за рішенням суду.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 № 1103 затверджено Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, що визначає механізм передачі органом державної влади/органом місцевого самоврядування, який здійснює управління державним/комунальним майном, державного/комунального майна на праві узуфрукта державного/комунального майна.

Право відання державним майном.

Оператор системи передачі електричної енергії, оператор газотранспортної системи та оператор газосховища володіють, користуються і розпоряджаються об'єктами державної власності у процесі провадження діяльності з передачі електричної енергії, транспортування та зберігання природного газу на праві відання державним майном з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника (уповноваженого ним органу) у випадках, передбачених Законом України «Про управління об'єктами державної власності» та іншими законами України (стаття 11⁸ Закону України «Про управління об'єктами державної власності»).

Право відання державним майном є речовим правом на державне майно, яке встановлюється рішенням Кабінету Міністрів України або уповноваженого ним органу, оформлюється договором та може належати виключно оператору системи передачі електричної енергії, оператору газотранспортної системи або оператору газосховища.

Варто пам'ятати! Такі види інших речових прав, похідних від права власності, як право господарського відання та право оперативного управління, визначалися статтями 136 та 137 Господарського кодексу України, який втратив чинність у зв'язку з введенням в дію 28.08.2025 Закону № 4196-IX.

Відтак, з 28.08.2025 статус права господарського відання та права оперативного управління визначається статтями 11 та 12 Закону № 4196-IX (для самостійного опрацювання), які втрачають чинність 28.08.2028.

Статтю 14 Закону № 4196-IX врегульовані особливості припинення підприємств у перехідний період (для самостійного опрацювання).

Важливо! Якщо на день прийняття рішення про перетворення за підприємством, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), закріплено майно на праві господарського відання або на праві оперативного управління, уповноважений суб'єкт управління об'єктами державної власності або уповноважений орган місцевого самоврядування на основі результатів інвентаризації майна підприємства приймає рішення:

- про внесення майна, закріпленого на праві господарського відання, до статутного капіталу юридичної особи – правонаступника такого підприємства, крім майна, що не підлягає приватизації;
- про передачу майна, закріпленого на праві господарського відання, що не підлягає приватизації, та майна, закріпленого на праві оперативного управління, юридичній особі – правонаступнику такого підприємства на праві узурфрукта державного або комунального майна.

До статутного капіталу юридичної особи, створеної шляхом перетворення підприємства, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), не може бути внесене речове право на державне або комунальне майно (в тому числі узурфрукт державного або комунального майна), крім випадків, передбачених законом.

У разі неприйняття уповноваженим суб'єктом управління об'єктами державної власності або уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про внесення майна, закріпленого за підприємством, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), на праві господарського відання, до статутного капіталу юридичної особи – правонаступника такого підприємства подальше володіння та користування таким майном здійснюються такою юридичною особою за правилами, встановленими для майна, переданого на праві узурфрукта державного або комунального майна.

У разі неприйняття уповноваженим суб'єктом управління об'єктами державної власності або уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передання майна, закріпленого за підприємством, єдиним учасником (засновником) якого є держава або територіальна громада (територіальні громади), на праві оперативного управління, юридичній особі – правонаступнику такого підприємства на

праві узупфрукта державного або комунального майна володіння та користування таким майном здійснюються такою юридичною особою за правилами, встановленими для майна, переданого на праві узупфрукта державного або комунального майна.

У разі якщо на день набрання чинності Законом № 4196-ІХ за органом державної влади, ОМС, державною або комунальною організацією (установою, закладом) або іншою юридичною особою, яка не має на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) якої є держава або територіальна громада, державне або комунальне майно закріплено на праві *господарського відання* або *оперативного управління*, таке право припиняється в день, наступний за днем завершення перехідного періоду, тобто з 29.08.2028, передбаченого Законом № 4196-ІХ. У такому разі до правовідносин щодо володіння, користування та розпорядження державним та комунальним майном, яке було закріплено на праві господарського відання або оперативного управління, застосовуються положення про узупфрукт державного або комунального майна, який вважається встановленим безстроково.

Право господарського відання, право оперативного управління державним або комунальним майном може бути припинено до завершення перехідного періоду в порядку, встановленому законом.

З дня введення в дію Закону № 4196-ІХ, тобто з 28.08.2025:

- до правовідносин щодо володіння, користування та розпорядження державним майном, переданим оператору системи передачі електричної енергії, оператору газотранспортної системи, оператору газосховища на праві господарського відання або на праві оперативного управління, застосовуються положення про *право відання державним майном*, яке вважається встановленим безоплатно та безстроково;
Зміна виду речового права з права господарського відання, права оперативного управління на право відання державним майном у зв'язку з введенням в дію Закону № 4196-ІХ, зокрема, не потребує внесення змін до ДРРП в частині зміни виду речового права, а також внесення змін, уточнень або доповнень до будь-яких інших документів, реєстрів, відомостей тощо, пов'язаних із зміною виду речового права на таке майно та умов його передачі, встановлених Законом № 4196-ІХ;
- до правовідносин щодо володіння та користування державним майном, переданим акціонерному товариству «Українська оборонна промисловість», господарським товариствам в оборонно-промисловому комплексі на праві господарського відання, застосовуються положення про *узупфрукт державного майна*, який вважається встановленим безстроково. Зміна виду речового права з права господарського відання на узупфрукт державного майна у зв'язку з введенням в дію Закону № 4196-ІХ, не потребує:
 - ✓ прийняття нових рішень про встановлення узупфрукта державного майна щодо державного майна, закріпленого на праві господарського відання та/або право господарського відання на яке було внесено до статутного капіталу господарських товариств в оборонно-промисловому комплексі до введення в дію Закону № 4196-ІХ;
 - ✓ внесення змін до ДРРП в частині зміни виду речового права, а також внесення змін до будь-яких інших документів, реєстрів, відомостей тощо, пов'язаних із зміною виду речового права на таке майно.

1.4.2. ПІДСТАВИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ

Обтяженням є заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину.

Для цілей Закону¹ обтяженням вважається також:

- намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права;
- переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину.

Обтяження, що підлягають державній реєстрації прав, визначені пунктом 4 частини першої статті 4 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

Частиною другою статті 27 Закону¹ встановлено, що державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

- 1) судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, що набрало законної сили, у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом – щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні);
- 2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН.

Згідно з вимогами Закону України «Про виконавче провадження» арешт на майно (кошти) боржника вчиняється державним/приватним виконавцем зокрема, шляхом винесення відповідної постанови.

- 3) визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, МОН;

Статтями 73, 74 Закону України «Про нотаріат» визначені особливості накладення/зняття заборони (для самостійного опрацювання).

Державна реєстрація припинення обтяження речових прав у результаті зняття нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна відповідно до Закону України «Про нотаріат» ПРОВОДИТЬСЯ НОТАРІУСОМ, яким знято відповідну заборону на відчуження нерухомого майна, одночасно з її зняттям (частина четверта статті 31² Закону¹).

Державна реєстрація припинення іпотеки може здійснюватися будь-яким державним реєстратором.

- 4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення ОНМ до застарілого житлового фонду;
- 5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, чи його дубліката;
- 6) договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/МОН (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну МОН;

- 7) заяви про первинну державну реєстрацію СМП на всі МОН, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на МОН, включені до гарантійної частки;
- 8) заяви про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку із зміною проектною документації на будівництво);
- 9) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОН;
- 10) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

1.4.3. ЗАЛИШЕННЯ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ БЕЗ РУХУ

Залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху врегульовано статтею 23 закону¹.

Заяву про державну реєстрацію прав може бути залишено без руху в таких випадках:

- подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;
- відсутність документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг у повному обсязі;
- неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному Законом¹, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013.

Під час формування заяви про державну реєстрацію прав щодо земельної ділянки засобами програмного забезпечення ДРРП автоматично забезпечується отримання даних щодо кадастрового номеру земельної ділянки з ДЗК, за відсутності даних ДЗК щодо кадастрового номеру земельної ділянки формування такої заяви НЕМОЖЛИВЕ.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, яке повинно містити вичерпний перелік підстав для залишення заяви без руху та невідкладно повідомляє про це заявника.

Відповідне рішення державного реєстратора за бажанням заявника може бути надано у паперовій формі, шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення ДРРП на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху може бути надано заявнику адміністратором ЦНАП, у разі якщо заяву та документи для державної реєстрації прав було подано через ЦНАП.

Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви

відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

Перебіг строку державної реєстрації прав продовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, з урахуванням часу, що минув до залишення такої заяви без руху.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про залишення заяви без руху, якщо інше не впливає з документів, що надані додатково.



Важливо! У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у визначений строк, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Скановані копії поданих заявником додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав, долучаються до відповідної заяви (крім документів, що підтверджують особу, громадянство заявника, квитанції про сплату адміністративного збору).

Після внесення відомостей про додаткові документи до бази даних заяв державний реєстратор (адміністратор ЦНАП, у разі якщо заяву та документи для державної реєстрації прав було подано через ЦНАП) за допомогою програмних засобів ведення ДРРП редагує відповідну раніше подану заяву та роздруковує її. Після проставлення на заяві заявником (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) власного підпису така заява та додаткові документи, подані заявником, долучаються до документів, поданих для державної реєстрації прав.

1.4.4. ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Зупинення державної реєстрації прав врегульовано статтею 25 Закону¹.

Проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі:

- 1) судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили;
- 2) заяви власника ОНМ про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного ОНМ.

Судове рішення або заява власника ОНМ про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється державним реєстратором у ДРРП.

Державним реєстратором у базі даних заяв реєструються:

- судове рішення про заборону вчинення реєстраційних дій;
- судове рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій;
- судове рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій;
- заява власника про заборону вчинення реєстраційних дій;

- заява власника про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій.

У разі звернення заявника із заявою власника про заборону вчинення реєстраційних дій (про відкликання такої заяви) державний реєстратор встановлює особу власника та перевіряє наявність державної реєстрації відповідного права власності у ДРРП, в ДЗК (у разі подання заяви щодо земельної ділянки), у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині.

У разі звернення заявника із судовим рішенням щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій державний реєстратор відповідно до Закону¹ – встановлює особу такого заявника та в порядку інформаційної взаємодії ДРРП та Єдиного державного реєстру судових рішень отримує примірник судового рішення в електронній формі, крім випадку, коли таким заявником є слідчий або прокурор.

У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду.

Заява власника ОНМ про заборону вчинення реєстраційних дій не приймається у разі:

- невстановлення особи заявника;
- невстановлення належності ОНМ заявнику на праві власності;
- якщо не сплив п'ятиденний строк (п'ять календарних днів) з дня завершення п'ятнадцятиденного строку після прийняття державним реєстратором рішення про зупинення проведення реєстраційних дій за попередньою заявою власника ОНМ про заборону вчинення реєстраційних, у разі повторного подання ним такої заяви щодо одного і того самого ОНМ.

Реєстрація судових рішень щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій, заяв власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій *не може проводитися адміністратором ЦНАП, помічником нотаріуса.*

Реєстрація таких судових рішень, заяв здійснюється державним реєстратором *невідкладно, без сплати адміністративного збору.*

Заборона вчинення реєстраційних дій залишається чинною:

- на підставі судового рішення, зареєстрованого в ДРРП – до часу реєстрації в ДРРП судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій;
- на підставі заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій – протягом п'ятнадцяти календарних днів, якщо власником не подано державному реєстратору судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій.

За наявності у базі даних заяв судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій *державний реєстратор невідкладно* за допомогою програмних засобів ведення ДРРП *зупиняє* державну реєстрацію прав, зокрема приймає рішення про зупинення

реєстраційних дій з посиланням на зареєстроване відповідне судове рішення чи заяву.

Про зупинення державної реєстрації прав *державний реєстратор невідкладно* повідомляє власнику майна. Повідомлення власнику майна здійснюється у разі наявності в ДРРП відомостей про його абонентський номер мобільного телефона та/або адресу електронної пошти шляхом надсилання інформації в електронній формі.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі зареєстрованих у ДРРП:

- судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій; та/або
- судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій; або
- заяви власника ОНМ про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій.

Також державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником ОНМ, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує п'ятнадцяти календарних днів, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Про відновлення реєстраційних дій (крім відновлення реєстраційних дій на підставі заяви власника ОНМ про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний реєстратор невідкладно повідомляє власника ОНМ.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій після прийняття рішення про відновлення реєстраційних дій загальний строк розгляду відповідних заяв продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Повторне подання власником ОНМ заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого ОНМ можливе через п'ять календарних днів з дня завершення п'ятнадцятиденного строку, необхідного для подання відповідного рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, а в разі відкликання попередньої заяви – через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.

Повторне подання власником ОНМ заяви про вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого ОНМ, у разі якщо за попередньою заявою подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, можливе через п'ять календарних днів з дня реєстрації судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, відповідно до статті 31¹ Закону¹.

1.4.5. ВІДМОВА У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Частиною першою статті 24 Закону¹ визначено перелік підстав для відмови у державній реєстрації прав.

Підстави для відмови в державній реєстрації прав:

1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до Закону¹;

Речові права, що підлягають державній реєстрації прав, визначені пунктами 1, 2 частини першої статті 4 Закону¹, обтяження, що підлягають державній реєстрації прав, визначені пунктом 4 частини першої статті 4 Закону¹.

2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
Поняття «заявник», «інший правонабувач» визначені пунктами 3 та 4 частини першої статті 2 Закону¹;

3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом¹.
Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати встановленим законодавством вимогам;

Не розглядаються документи:

- з підчищеннями або дописками;
- закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями;
- заповнені олівцем;
- з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;
- оформлені з порушенням вимог законодавства.

4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
Державний реєстратор зобов'язаний перевірити документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій.

5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості ДРРП, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також ДЗК.

6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, крім випадків, визначених Законом¹ (встановлюється державним реєстратором через пошук відомостей в ДРРП, а також в його невід'ємних архівних складових частинах);

7) встановлення факту застосування санкцій відповідно до Закону України «Про санкції», які унеможливають проведення державної реєстрації прав.
Державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій зобов'язаний перевірити відомості Державний реєстр санкцій з метою встановлення наявності факту застосування санкцій відповідно до Закону України «Про санкції», які унеможливають проведення державної реєстрації прав;

8) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

9) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 Закону¹, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху;

10) документи подано до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса;

11) заяву про державну реєстрацію прав в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі (щодо подання заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі див. «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора» цього навчального модулю);

12) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у ДРРП;

13) заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці;

14) відсутність згоди заставодержателя (іпотекодержателя) на дострокове припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію, оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо державної реєстрації припинення таких прав, що перебувають у заставі (іпотеці);

15) у ДРРП відсутня державна реєстрація СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків, визначених законом, – у разі державної реєстрації СМП на МОН;

16) у ДРРП відсутня державна реєстрація СМП на об'єкт незавершеного будівництва, МОН – у разі державної реєстрації переходу СМП, іншого речового права, обтяження на об'єкт незавершеного будівництва (крім об'єктів незавершеного будівництва, на які зареєстровано право власності), МОН *(встановлюється державним реєстратором через пошук відомостей в ДРРП)*;

17) заява про первинну державну реєстрацію СМП на МОН містить відомості не про всі МОН у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва *(встановлюється шляхом отримання відомостей ЄДЕССБ)*;

18) не визначено чи визначено не в повному обсязі МОН, включені до гарантійної частки, – у разі первинної державної реєстрації СМП на МОН, які є частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва *(встановлюється шляхом отримання відомостей ЄДЕССБ)*;

19) наявні зареєстровані СМП на МОН, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, – у разі державної реєстрації речового права або обтяження на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім зміни замовника будівництва відповідно до закону, обтяження майна іпотекою відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» *(встановлюється державним реєстратором через пошук відомостей в ДРРП)*;

20) у ДРРП відсутні відомості про право власності/право користування земельною ділянкою замовника будівництва (крім випадків, якщо відповідно до закону виконання будівельних робіт може здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою) у разі:

- державної реєстрації СМП на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва;
- первинної державної реєстрації СМП на МОН;
- державної реєстрації СМП на МОН у зв'язку з його першим відчуженням.

21) не дотримано вимоги, визначені статтею 27² Закону¹;

22) відсутність дозволу кредитора за аграрною нотою на проведення державної реєстрації прав у результаті відчуження боржником за відповідною аграрною нотою належної земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього – у разі якщо земельна ділянка зазначена в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції.

Державний реєстратор з метою встановлення наявності чи відсутності факту використання земельної ділянки, як місця вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції використовує РАН.

До запровадження інформаційної взаємодії ДРРП та РАН необхідно використовувати загальнодоступну реєстрову інформацію РАН.

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Важливо! Виключні випадки, за яких не застосовується відмова в державній реєстрації прав з вище окреслених підстав, зокрема наявності зареєстрованого обтяження прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, МОН, окреслені частинами третьою-четвертою статті 24 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 Закону¹, ЗАБОРОНЕНА!

Важливо!

Під час перевірки факту застосування санкцій, державний реєстратор використовує такі нормативно-правові акти, що регулюють державну реєстрацію з урахуванням вимог санкційного законодавства, зокрема:

- Конституцію України;
- Закон України «Про санкції»;
- Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;
- Закон¹;
- Порядок № 1127;
- Порядок реалізації та моніторингу ефективності державної санкційної політики Міністерством юстиції України, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 30.09.2022 № 4201/5;
- Положення про Державний реєстр санкцій, затверджене рішенням РНБО від 29.01.2024 «Про затвердження Положення про Державний реєстр санкцій», введене в дію Указом Президента України від 29.01.2024 № 36/2024.

Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами, обтяженнями речових прав, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав, зокрема у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій,

передбачених пунктами 1, 4, 7, 16 і 24¹ частини першої статті 4 Закону України «Про санкції».

У разі відмови у державній реєстрації у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 4, 7, 16 та 24¹ частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», державний реєстратор **ПРОТЯГОМ ТРЬОХ РОБОЧИХ ДНІВ** з дня прийняття рішення щодо відмови в державній реєстрації прав надсилає до Мін'юсту копію такого рішення.

Державний реєстратор обов'язково перевіряє наявність санкцій:

- *блокування активів* – тимчасове позбавлення права користуватися та розпоряджатися активами, що належать фізичній або юридичній особі, а також активами, щодо яких така особа може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ними (пункт 1 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»);
- *запобігання виведенню капіталів за межі України* (пункт 4 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»);
- *заборона участі у приватизації, оренді державного майна резидентами іноземної держави та особами, які прямо чи опосередковано контролюються резидентами іноземної держави або діють в їх інтересах* (пункт 7 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»);
- *заборона збільшення розміру статутного капіталу господарських товариств, підприємств, у яких резидент іноземної держави, іноземна держава, юридична особа, учасником якої є нерезидент або іноземна держава, володіє 10 і більше відсотками статутного капіталу або має вплив на управління юридичною особою чи її діяльність* (пункт 16 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»);
- *заборона на набуття у власність земельних ділянок* (пункт 24¹ частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»).

Джерела перевірки підсанкційної особи:

- Державний реєстр санкцій: <https://drs.nsd.gov.ua>;
- вебсайт Офіса Президента України: <https://www.president.gov.ua>;
- вебсайт Ради національної безпеки і оборони України: <https://www.rnbo.gov.ua>;
- офіційний вебпортал парламенту України: <https://www.rada.gov.ua>.



У разі звернення заявників для проведення реєстраційної дії щодо нерухомого майна, необхідно перевірити на наявність факту застосування санкцій:

- фізичну особу (за ПІБ, ідентифікаційним номером, датою народження);

- юридичну особу (якщо власником нерухомості є юридична особа) (за найменуванням та ідентифікаційним номером юридичної особи);
- засновника юридичної особи:
 - юридичну особу (за найменуванням та ідентифікаційним номером юридичної особи);
 - фізичну особу (за ПІБ, ідентифікаційним номером, датою народження);
 - інші, пов'язані юридичні та фізичні особи (згідно інформації ЄДР та структури власності);
- КБВ (за ПІБ, ідентифікаційним номером, датою народження).

За результатами розгляду заяви:

- адміністратор ЦНАП (у разі подання заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав до ЦНАП) видає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення ДРРП на аркушах паперу формату А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки.
- державний реєстратор (у разі подання заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав до державного реєстратора) видає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення ДРРП на аркушах паперу формату А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки.

ЧАСТИНА 2.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ

2.1. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

2.1.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕЖИМУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ?

Земля в Україні може перебувати у *ПРИВАТНІЙ*, *КОМУНАЛЬНІЙ* та *ДЕРЖАВНІЙ* власності (частина третя статті 78 ЗКУ).

Як **об'єкт права власності земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Положеннями статті 79¹ ЗКУ визначено, що земельна ділянка обов'язково має бути сформована як об'єкт цивільних прав, що передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до ДЗК.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у ДЗК. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється ПІСЛЯ державної реєстрації земельних ділянок у ДЗК.

Суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через ОМС, – на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (стаття 121 ЗКУ «Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність» – для самостійного опрацювання);
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки *несільськогосподарського* призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки *несільськогосподарського* призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності у разі:

- придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, *протягом року підлягають відчуженню!*

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- прийняття спадщини;
- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть набувати право власності на земельні ділянки *несільськогосподарського* призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.
- земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до ЗКУ не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є *комунальною власністю (стаття 83 ЗКУ «Право власності на землю територіальних громад» – для самостійного опрацювання).*

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель *комунальної та приватної власності (стаття 84 ЗКУ «Право власності на землю держави» – для самостійного опрацювання).*

Починаючи з 01.01.2013 землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими, відповідно до пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (пункти 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» – для самостійного опрацювання).

Необхідно вивчити та зрозуміти, які землі з 01.01.2013 вважаються землями комунальної власності, а які – землями державної власності *(для самостійного опрацювання)*.

Пунктом 21 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ визначено, що з дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» *(тобто, з 01.01.2019)*, землі КСП, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані.

Пунктом 24 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ визначено, що з дня набрання чинності цим пунктом землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель, визначених цим пунктом.

Земельні ділянки, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної власності на які зареєстроване у ДРРП, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Інші земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом.

Пункти 21 та 24 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ *(для самостійного опрацювання)*.

Статтями 122 та 123 ЗКУ визначені повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, ОМС щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування, а також порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування *(для самостійного опрацювання)*.

ЯКІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ?

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в ДЗК відомостей про зареєстровану земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в ДЗК.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого в результаті переходу права власності та не оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в ДЗК, до особи, яка заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого за рішенням органу державної влади чи ОМС та не оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в ДЗК.

Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності в ДЗК відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з Державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу ДРРП (*за відсутності в ДРРП відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи*).

У разі наявності в ДЗК відомостей про інші речові права, похідні від права власності, перенесених з Державного реєстру земель, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в ДРРП переносить такі відомості ДЗК про речові права на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу ДРРП.

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в ДЗК, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 01.01.2013, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.

Рішення органів державної влади або ОМС про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в ДРРП.

Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в ДРРП, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування.

Така реєстрація проводиться за *заявою про державну реєстрацію іншого речового права* та на підставі відповідного рішення органу державної влади або ОМС (у т.ч. затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу земельної ділянки у власність або у користування).

Для державної реєстрації права власності у результаті відчуження земельної ділянки, яка зазначена в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції за аграрними нотами, також подається дозвіл кредитора за відповідною аграрною нотою на проведення державної реєстрації прав.

Для державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що набуто до 01.01.2013, може бути подано:

- 1) державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку, що видані до 01.01.2013; або
- 2) відповідне рішення органу державної влади чи ОМС про передачу земельної ділянки у власність, або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність, прийняте до 01.01.2013; або
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України до 01.01.2013, чи його дублікат; або
- 4) судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на земельну ділянку; або
- 5) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; або
- 6) договір купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інша цивільно-правова угода, укладена в установленому законом порядку до 01.01.2013, чи їх дублікат; або
- 7) свідоцтво про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого до 01.01.2013 нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату; або
- 8) інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення права власності на земельну ділянку, зокрема, визначені Порядком № 1127.

Для державної реєстрації права власності на земельні ділянки, права на які набуто після 01.01.2013, може бути подано:

У разі державної реєстрації права державної, комунальної власності на земельні ділянки можуть бути подані, зокрема такі документи:

- 1) рішення органу державної влади або ОМС про передачу земельної ділянки:
 - а) у власність;
 - б) у користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування

чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) – у разі одночасної реєстрації такого іншого речового права та права державної або комунальної власності;

- 2) договір про оренду земельної ділянки, договір, за яким виникає право емфітевзису, суперфіцію – у разі одночасної реєстрації такого іншого речового права та права державної або комунальної власності; або
- 3) рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки (*стаття 117 ЗКУ – для самостійного опрацювання*); або
- 4) рішення про передачу ОНМ (жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі, споруди), об'єкта незавершеного будівництва до державної, комунальної власності, за якими також передбачено передачу права власності на земельну ділянку (із зазначенням її кадастрового номеру), на який розміщено відповідний об'єкт (*статті 120, 123 ЗКУ – для самостійного опрацювання*); або
- 5) рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади (частина третя ст. 173, ст. 174 ЗКУ – для самостійного опрацювання).

Разом з державною реєстрацією переходу від територіальної громади до іншої територіальної громади, держави права власності на ОНМ (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, що розміщений на земельній ділянці комунальної власності, **проводиться одночасно** і державна реєстрація переходу від територіальної громади іншої територіальної громади, держави права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї).

Реєстрацію права власності на земельні ділянки державної/комунальної форм власності може бути проведено на підставі закону, а саме:

- державна реєстрація права комунальної власності на земельні ділянки, що сформовані із земель КСП, що припинені, у випадку передбаченому пунктом 21 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, проводиться на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 № 2498-VIII;
- державна реєстрація права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що розташовані за межами населених пунктів і право державної власності на які зареєстроване у ДРРП, у випадках, передбачених пунктом 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, проводиться на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX;
- державна реєстрація права держави/територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»

від 06.09.2012 № 5245-VI, проводиться згідно з пунктом 5 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» цього Закону.

У разі державної реєстрації права приватної власності на земельні ділянки за рішеннями про передачу із земель державної і комунальної власності:

- 1) рішення органу державної влади або ОМС, визначеного статтею 122 ЗКУ, про передачу земельної ділянки у власність або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність (*статтю 122 ЗКУ для самостійного опрацювання*);
- 2) ПРОТЕ під час дії воєнного стану безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ, за винятком безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ (підпункт 5 пункту 27 розділу 10 «Перехідні положення» ЗКУ).

У разі державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що залишилися у колективній власності КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства:

- рішення сільської, селищної, міської ради щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) (*стаття 14¹ Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) – для самостійного опрацювання*).

Статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» визначено таке поняття, як «нерозподілена земельна ділянка», «невитребувана земельна частка (пай)».

Нерозподіленою земельною ділянкою є земельна ділянка, яка відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшла до площі земель, що підлягають розподілу, але відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок не була виділена власнику земельної частки (паю).

Невитребуваною є земельна частка (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості).

Слід зазначити, що основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є *сертифікат на право на земельну частку (пай)*, виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Сільські, селищні, міські ради в межах їх повноважень щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) приймають рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості).

Так, розподіл земельних ділянок у межах одного сільськогосподарського підприємства між власниками земельних часток (паїв), які подали заяви про виділення належних їм земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), проводиться відповідною сільською, селищною, міською радою за місцем розташування земельних ділянок на зборах власників земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

У разі, якщо до 01.01.2028 власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним.

Договір оренди земельної ділянки, сформованої з невитребуваної земельної частки (паю), у разі переходу такої земельної ділянки у комунальну власність припиняється через два роки з дня державної реєстрації права комунальної власності на неї (крім випадків, коли цим договором передбачено його припинення раніше).

Протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, сформовану з невитребуваної земельної частки (паю), забороняється передача її у приватну власність (крім передачі її власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцям).

У разі державної реєстрації права власності на земельні ділянки з інших підстав, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, зокрема:

- 1) судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності; або
- 2) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; або
- 3) документи визначені пунктом 61 Порядку № 1127 (у разі державної реєстрації права власності на земельну ділянку на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, шляхом набуття права власності на предмет іпотеки – для самостійного опрацювання);
- 4) документи визначені пунктом 54 Порядку № 1127 (у разі державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом, виділом частки або об'єднанням земельної ділянки – для самостійного опрацювання);
- 5) інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення права власності на земельну ділянку, зокрема, визначені Порядком № 1127.

Разом з державною реєстрацією переходу права власності на ОНМ (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, що розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться одночасно і державна реєстрація переходу права власності на земельну ділянку

(частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до його набувача.

Важливо! Для державної реєстрації прав подаються визначені законодавством документи, а державний реєстратор в ході прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію прав та документів, необхідних для такої реєстрації, здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Пунктом 76 Порядку № 1127 врегульовано питання державної реєстрації припинення права власності у зв'язку з відмовою власника від такого права, дія якого НЕ поширюється на земельні ділянки.

Особливості добровільної відмови від права власності або права постійного користування земельною ділянкою врегульовані статтею 142 ЗКУ (для самостійного опрацювання).

2.1.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ, НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ?

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (стаття 92 ЗКУ – для самостійного опрацювання).

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (частина перша статті 93 ЗКУ, стаття 1 Закону України «Про оренду землі» – для самостійного опрацювання).

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років (за виключенням випадків визначених частиною 8 статті 19 Закону України «Про оренду землі»), для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років.

Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив визначені статтею 37¹ ЗКУ та статтею 8² Закону України «Про оренду землі» *(для самостійного опрацювання)*.

Особливості передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису визначені статтею 8³ Закону України «Про оренду землі» *(для самостійного опрацювання)*.

Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством.

Форма договору оренди землі та істотні умови такого договору визначені статтями 14 та 15 Закону України «Про оренду землі» *(для самостійного опрацювання)*.

Так, договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Особа, яка відповідно до закону може бути орендодавцем земельної ділянки, може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Істотними умовами договору оренди землі є: *об'єкт оренди* (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), *дата укладення* та *СТРОК Дії* договору оренди, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Право земельного сервіту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Строк дії земельного сервіту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його

встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

Види права земельного сервітуту визначені статтею 99 ЗКУ (для самостійного опрацювання).

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (*емфітевзис*) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (*суперфіцій*) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦКУ.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (*суперфіцій*) може виникати також на підставі заповіту.

Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію.

ЯКІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ, НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ?

Державна реєстрація речових прав, похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться з ОДНОЧАСНОЮ ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в ДРРП.

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в ДЗК.


Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та не оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у ДЗК чи в ДРРП.

При цьому строк такого речового права, у тому числі оренди, обраховується відповідно до строку дії договору оренди, що обраховується з дня його укладення.

Проте *варто пам'ятати*, що у разі, якщо договір оренди було укладено та зареєстровано до 01.01.2013, відповідно до чинного на час такої реєстрації законодавства, то строк дії договору оренди необхідно обраховувати з дня його державної реєстрації (стаття 18 Закону України «Про оренду землі», що діяла до 01.01.2013).

До 01.01.2013 державна реєстрація документів, що засвідчували факт набуття права власності, інших речових прав на земельні ділянки, зокрема договорів оренди землі, проводилася територіальними органами Держземагентства України, а після 01.01.2013 проводиться державна реєстрація речових прав державними реєстраторами в ДРРП.

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін, у такій самій формі, що і укладено договір оренди землі.

 *Важливо!* Статтею 126¹ ЗКУ врегульовані особливості поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) (частиною першою статті 26 Закону¹ врегульовані особливості внесення відповідних відомостей до ДРРП, виключення відомостей з ДРРП про поновлення договору).

Зазначимо, що правила, визначені статтею 126¹ ЗКУ, щодо поновлення договорів користування земельною ділянкою поширюються на договори, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», тобто після 16.07.2020.

Відтак поновлення договорів користування земельною ділянкою, укладених до набрання чинності зазначеним Законом (до 16.07.2020), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними *на момент їх укладення*.

Водночас статтею 126¹ ЗКУ передбачено, що умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорах користування земельною ділянкою щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з ДРРП відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Щоб змінити таку умову сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до ДРРП заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі подання стороною договору заяви про виключення з ДРРП відомостей про поновлення договору державний реєстратор виключає такі відомості з ДРРП і після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права, похідного від права власності, припиняється за допомогою програмних засобів ведення ДРРП.

У разі відсутності заяви про виключення з ДРРП відомостей про поновлення договору до закінчення строку дії договору, за умови його поновлення після

закінчення строку дії договору, державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк за допомогою програмних засобів ведення ДРРП.

Разом з цим *необхідно пам'ятати*, що відповідний функціонал в ДРРП був реалізований з 11.09.2020, тому, якщо запис про інше речове право був внесений у ДРРП до реалізації відповідного функціоналу щодо поновлення договору (до 11.09.2020), тобто інформація була внесена у старі поля, *продовження та припинення дії договору користування земельною ділянкою за допомогою програмних засобів ведення ДРП не відбудеться*.

В цьому разі реєстрація припинення іншого речового права, з підстави закінчення строку дії договору користування земельною ділянкою може бути проведена **ТІЛЬКИ У РАЗІ ЗВЕРНЕННЯ ЗАЯВНИКА** з заявою про державну реєстрацію припинення іншого речового права.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним.

Нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї) після формування їх у земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк, визначений у договорі оренди земельної ділянки, але не довше, до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Статті 13, 14¹ Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (для самостійного опрацювання).

Державна реєстрація права оренди на такі земельні ділянки здійснюється без державної реєстрації права власності в ДРРП *в спеціальному розділі ДРРП*.

Державна реєстрація припинення права оренди на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду в порядку, визначеному статтями 13, 14¹ Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості), земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку, а щодо земельних ділянок, які перейшли у комунальну власність, – через два роки з дня

державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку (крім випадків, коли цим договором передбачено його припинення раніше).

Рішення ОМС про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні ОМС, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в ДРРП.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління, проводиться у спеціальному розділі ДРРП без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано у ДРРП.

Під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу ДРРП.

Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні ОМС, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до ДЗК.

Для державної реєстрації права оренди земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), набутого у результаті відчуження такого права її користувачем, заставодержателем (іпотекодержателем) у випадках, передбачених законом, а також набутого на підставі рішення суду, у результаті примусового звернення стягнення на таке право користування чи у результаті спадкування, подаються відповідні документи, передбачені статтею 27 Закону¹.

Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, переданої в оренду особою, яка використовує відповідну земельну ділянку на праві емфітевзису, якщо таке припинення відбулося у зв'язку з припиненням права емфітевзису, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією припинення права емфітевзису.

Важливо! Для державної реєстрації інших речових прав у результаті відчуження земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього щодо земельної ділянки, яка зазначена в РАН як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції за аграрними нотами, *також подається дозвіл кредитора* за відповідною аграрною нотою на проведення державної реєстрації прав.

Під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до ДРРП договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо

яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» (до 19.11.2022), щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду ОМС;
- б) приватної власності.

Для державної реєстрації іншого речового права, похідного від права власності, на земельну ділянку, набутого до 01.01.2013, може бути подано:

У разі державної реєстрації права постійного користування:

- 1) державний акт на право постійного користування землею, виданий до 01.01.2013; або
- 2) рішення органу державної влади або ОМС про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та надання її у постійне користування (у разі державної реєстрації права постійного користування на підставі такого рішення), *при цьому, одночасно з такою реєстрацією проводиться і державна реєстрація права державної чи комунальної власності на таку земельну ділянку без подання заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування, з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (для самостійного опрацювання).*

У разі державної реєстрації іншого речового права, крім права постійного користування на підставі інших документів, оформлених до 01.01.2013, визначених частиною першою статті 27 Закону¹:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір; або
- 2) судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення іншого речового прав на земельну ділянку; або
- 3) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; або
- 4) державний акт на право довічного успадкованого володіння землею (статті 5, 6, 8 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (у редакції від 20.12.1991 № 2009-XII); або
- 5) інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення інших речових прав на земельну ділянку, зокрема, визначені Порядком № 1127.

Для державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки, права на які набуто після 01.01.2013, може бути подано:

У разі державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності можуть бути подані, зокрема такі документи:

- 1) рішення органів державної влади або ОМС про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), у т.ч. затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу земельної ділянки у користування;
- 2) договір оренди земельної ділянки, договір, за яким виникає емфітевзис, суперфіцій, встановлюється сервітут (у разі державної реєстрації права оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту); або
- 3) рішення про перехід права оперативного управління чи господарського відання (прийняте до 28.08.2025) на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, *(право постійного користування земельною ділянкою, на якій розташовані відповідні об'єкти переходить до особи, до якої перейшло право оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт, згідно статті 120 ЗКУ).*

При цьому державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування, – за заявою про державну реєстрацію іншого речового права та на підставі відповідного рішення органу державної влади або ОМС (у т.ч. затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу земельної ділянки у користування), відповідного договору оренди земельної ділянки, договору яким встановлюється право емфітевзису, суперфіцію, сервітут.

У разі державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності:

- договір оренди на нерозподілену (невитребувану) земельну ділянку.

У разі державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні ОМС:

- договір оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні ОМС.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі інших документів, оформлених після 01.01.2013, визначених частиною першою статті 27 Закону¹:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір; або
- 2) судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення іншого речового прав на земельну ділянку; або
- 3) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; або
- 4) заповіт, яким встановлено сервітут на земельну ділянку; або
- 5) інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення інших речових прав на земельну ділянку, зокрема, визначені Порядком № 1127.

Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці будь-якої форми

власності, яка перебувала у користуванні (на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію) відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права користування такою земельною ділянкою від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до його набувача.

Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.

Про перехід відповідного права державний реєстратор зобов'язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (якщо інформація про його місце проживання (місцезнаходження) міститься у ДРРП) поштовим відправленням або електронною поштою.

У разі зміни строку дії іншого речового права проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації іншого речового права залишаються незмінними.

У разі зміни розміру орендної плати, такі зміни для сторін набуваються з моменту укладення договору і не потребують додаткового підтвердження державою, у т.ч. не підлягають внесенню до ДРРП.

Важливо! Для державної реєстрації прав подаються визначені законодавством документи, а державний реєстратор в ході прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію прав та документів, необхідних для такої реєстрації, здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

2.1.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

ЯКІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ?

Обтяження речових прав на нерухоме майно, у т.ч. і на земельні ділянки, що підлягають державній реєстрації в ДРРП, визначені пунктом 4 частини першої статті 4 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

Державна реєстрація обтяжень речових прав на земельну ділянку проводиться незалежно від її місцезнаходження.

Державна реєстрація обтяжень речових прав на земельну ділянку на підставі:

- рішення державного/приватного виконавця щодо обтяження речових прав на земельну ділянку – проводиться відповідним державним/приватним виконавцем;

- визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження земельної ділянки – *проводиться відповідним нотаріусом.*

Для цілей Закону¹ обтяженням також вважається:

- намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права (*державна реєстрація наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу здійснюється нотаріусом, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу такої земельної ділянки в межах його нотаріального округу за місцезнаходженням земельної ділянки або за зареєстрованим місцем проживання (місцезнаходженням) власника земельної ділянки, або нотаріусом, який його заміщує*);
- переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину (*державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення проводиться державним реєстратором виключно щодо переважного права, переданого за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право, та за наявності відкритого розділу у ДРРП з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці, а у разі коли суб'єктом переважного права є орендар відповідної земельної ділянки, – також за наявності та державної реєстрації права оренди на таку земельну ділянку*).
- вимога нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту або про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) (*власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню*).

Для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки, що проводиться державним реєстратором, можуть бути подані документи, визначені частиною другою статті 27 Закону¹, а саме:

- 1) *судове рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на земельну ділянку, що набрало законної сили, у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом – щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні); або*
- 2) *договір, укладений в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на земельну ділянку (наприклад, договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом земельної ділянки, яку він використовує, в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом); або*
- 3) *письмовий договір про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення (статті 130¹ ЗКУ, 31⁴ Закону¹, пункт 81⁷ Порядку № 1127 – для самостійного опрацювання); або*

4) інші акти органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

У разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію власника земельної ділянки.

У разі державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб'єктом переважного права чи державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення одночасно проводиться державна реєстрація припинення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зареєстрованого в ДРРП, без подання заяви заявником.

У разі якщо договором емфітевзису встановлено заборону щодо передачі особою, яка використовує відповідну земельну ділянку на праві емфітевзису, відповідної земельної ділянки в оренду, державна реєстрація заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду проводиться одночасно з державною реєстрацією права емфітевзису без подання відповідної заяви заявником.

Державна реєстрація припинення заборони передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду особою, яка її використовує на праві емфітевзису, проводиться одночасно з державною реєстрацією припинення права емфітевзису без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження.

Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію обтяжень та документів, необхідних для такої реєстрації здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Варто пам'ятати, що частиною четвертою статті 24 Закону¹ визначено випадки, за яких відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої Закону¹ (наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених Законом¹), не застосовується (для самостійного опрацювання).

Звертаємо увагу!

Законом № 4196-ІХ внесено зміни до статті 120¹ ЗКУ, якою врегульовані питання переходу права на земельну ділянку у разі перетворення державного або комунального підприємства в АТ, ТОВ, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі або територіальній громаді.

Земельна ділянка державної власності, що належала на праві постійного користування державному підприємству, переходить до АТ, ТОВ, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке створилося шляхом перетворення такого державного підприємства і є його правонаступником, на праві оренди строком на 50 років.

Земельна ділянка комунальної власності, що належала на праві постійного користування комунальному підприємству, переходить до АТ, ТОВ, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать територіальній громаді, яке створилося шляхом перетворення такого комунального підприємства і є його правонаступником, на праві оренди строком на 5 років.

АТ, ТОВ, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі або територіальній громаді, яке утворилося шляхом перетворення державного або комунального підприємства, звертається до органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, з клопотанням про передачу в оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, що належала державному або комунальному підприємству на праві постійного користування, у порядку, передбаченому статтею 123 ЗКУ.

Рішенням про надання земельної ділянки державної або комунальної власності в оренду АТ, ТОВ, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі або територіальній громаді, яке утворилося шляхом перетворення державного або комунального підприємства, також здійснюється припинення права постійного користування такою земельною ділянкою.

Якщо відповідне АТ, ТОВ протягом одного року з дня його державної реєстрації не звернулося у встановленому законодавством порядку до органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, ОМС, що здійснюють розпорядження земельною ділянкою державної або комунальної власності, яка належала державному або комунальному підприємству на праві постійного користування, з клопотанням про передачу її в оренду, право постійного користування такою земельною ділянкою (крім земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) припиняється на підставі рішення зазначеного органу виконавчої влади, органу Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування (із залишенням її у державній або комунальній власності), а земельна ділянка (щодо земель сільськогосподарського призначення – право її оренди) виставляється на земельні торги.

2.2. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.2.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ І ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Нагадаємо, що сучасна система державної реєстрації прав запроваджена з 01.01.2013.

Державна реєстрація прав, починаючи з 01.01.2013, проводиться державними реєстраторами речових прав відповідно до Закону¹ шляхом внесення відомостей до ДРРП та побудована на «заявницькому» принципі її проведення, тобто за заявою особи, у якої виникає, переходить чи припиняється речове право на відповідний ОНМ.

До 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на ОНМ, розташовані на земельних ділянках, проводилась, зокрема, відповідно до

Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (втратило чинність), реєстраторами підприємств БТІ у РПВН, що є невід'ємною архівною складовою частиною ДРРП, та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які наразі зберігаються в БТІ.

Слід зазначити, що досить значна кількість зареєстрованих речових прав зберігається саме на паперових носіях. БТІ як суб'єкти, на яких законодавством покладалось виконання повноважень у сфері реєстрації прав на ОНМ, є розпорядниками інформації щодо реєстрації речових прав станом на 31.12.2012. В переважній більшості БТІ є комунальними підприємствами.

Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли до 01.01.2013, а також які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, *обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, зокрема від БТІ*, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом¹, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, *крім випадків*, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії (пункт 3 частини третьої статті 10 Закону¹).

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*.

Державний реєстратор надсилає запити до підприємств БТІ в паперовому вигляді, а у разі підключення БТІ до ДРРП, державний реєстратор програмними засобами ДРРП надсилає в електронній формі запити до підприємств БТІ, що відповідно до законодавства проводили державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, для отримання відомостей про зареєстровані до 01.01.2013 відповідні речові права або про відсутність таких прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

У разі коли документ, що посвідчує набуття права власності або інших речових прав, похідних від права власності, реєстрацію яких було проведено

до 01.01.2013 відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, втрачено, пошкоджено чи зіпсовано, державна реєстрація такого права власності або іншого речового права, похідного від права власності, може бути проведена за бажанням заявника:

- на підставі відомостей РПВН, який є архівною складовою частиною ДРРП; або
- у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства БТІ, – на підставі відомостей таких носіїв інформації.

Внесення до ДРРП відомостей про право власності осіб, що вже зареєстроване в РПВН, здійснюється без будь-яких додаткових документальних підтверджень, у тому числі без звернення до БТІ.

Така реєстрація проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого *права власності* або інших речових прав, похідних від права власності, на підставі відомостей в РПВН.

У разі, коли такі відомості в РПВН відсутні, і реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства БТІ, державним реєстратором встановлюється наявність зареєстрованого права, на таких паперових носіях інформації, шляхом отримання довідок, засвідчених в установленому законодавством порядку копій документів тощо, в порядку, визначеному абзацом першим пункту 3 частини третьої статті 10 Закону¹.

У ДРРП обов'язково зазначаються відомості про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.

У разі коли в документах, що подаються для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва, відсутні відомості про його технічні характеристики, державна реєстрація права власності на такий об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічні характеристики, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

Правило щодо обов'язкової наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в ЄДЕССБ застосовується також у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 01.01.2013 відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики.

За виключенням (абзац другий пункту 58 Порядку № 1127):

- 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.

Пунктом 29 Порядку № 1141 встановлено, що до ДРРП вносяться, зокрема, такі відомості про об'єкт речових прав, як загальна (обов'язково) та житлова (за наявності) площа приміщень об'єкта.

Отже, 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 ЄДЕССБ (за винятками, визначеними у абзаці другому пункту 58 Порядку № 1127).

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

Для державної реєстрації права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, права власності щодо яких виникли до 01.01.2013, подаються:

У разі державної реєстрації права власності на підставі укладеного до 01.01.2013 у встановленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно:

- укладений до 01.01.2013 договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя, виданого до 01.01.2013:

- свідоцтво про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України до 01.01.2013, чи його дубліката.

У разі державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою до 01.01.2013:

- свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, видане до 01.01.2013, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації права власності на підставі виданих нотаріусом до 01.01.2013 свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціону), свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціону), якщо прилюдні торги (аукціон) не відбулися:

- видані нотаріусом до 01.01.2013 свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікати.

У разі державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді до 2013 року, чи його дубліката:

- свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді до 2013 року, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 01.01.2013 органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією:

- свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане до 01.01.2013 органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації права власності на підставі судового рішення, ухваленого до 01.01.2013, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на нерухоме майно:

- судові рішення, ухвалені до 01.01.2013, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на нерухоме майно.

У разі державної реєстрації права власності на підставі ухвали суду, постановленої до 01.01.2013, про затвердження (визнання) мирової угоди, що набрала законної сили:

- ухвала суду, постановлена до 01.01.2013 про затвердження (визнання) мирової угоди, що набрала законної сили.

У разі державної реєстрації права власності на підставі рішення уповноваженого законом органу державної влади до 01.01.2013 про повернення ОНМ релігійній організації:

- рішення уповноваженого законом органу державної влади, прийняте до 01.01.2013, про повернення ОНМ релігійній організації.

Для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт державної або комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 01.01.2013, за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної або комунальної власності на такий об'єкт, подаються:

- 1) витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта (у разі державної реєстрації права державної власності);
- 2) документ, що підтверджує факт перебування закінченого будівництвом об'єкта у комунальній власності, виданий відповідним ОМС (у разі державної реєстрації права комунальної власності);
- 3) документ, що підтверджує факт відсутності перебування закінченого будівництвом об'єкта у державній власності, виданий ФДМУ чи його регіональним відділенням (у разі державної реєстрації права комунальної власності).

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про такий об'єкт в ЄДЕССБ.

Для державної реєстрації права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки можуть бути подані *інші документи, видані до 01.01.2013*, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення права власності на нерухоме майно.

Важливо! Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію права власності на ОНМ, відмінних від земельної ділянки, здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав



(загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Розглянемо окремі кейси щодо державної реєстрації права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, права щодо яких виникли після 01.01.2013.

При цьому звертаємо увагу на обов'язковості отримання державним реєстратором у визначеному законодавством випадках та порядку даних щодо технічних характеристик об'єкта нерухомого майна з ЄДЕССБ у разі, якщо такі відомості відсутні в документах, що подані для державної реєстрації права власності.

Для державної реєстрації права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, права власності щодо яких виникли після 01.01.2013, подаються:

Для проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності:

- 1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений – сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;
- 2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в ДРРП.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 05.08.1992.

Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, проведення технічної інвентаризації щодо зазначених об'єктів нерухомості є *необов'язковим*.

Якщо у відомостях про об'єкт відсутні необхідні відомості про нерухоме майно, передбачені пунктом 29 Порядку № 1141 (для самостійного опрацювання), державна реєстрація права власності проводиться із застосуванням пункту 77 Порядку № 1127, в частині отримання відомостей про технічні характеристики завершеного будівництвом об'єкта з ЄДЕССБ.

У разі відсутності документа, що посвідчує речове право на земельну ділянку під відповідним об'єктом, відсутності зареєстрованого речового права на таку земельну ділянку в ДРРП, для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад **необхідним є документ про присвоєння адреси** об'єкту з ЄДЕССБ або документи, що підтверджують присвоєння такому об'єкту адреси, отримані державним реєстратором від відповідного органу державної влади чи ОМС (якщо адресу присвоєно без застосування ЄДЕССБ).

Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства ведення погосподарського обліку не здійснювалося, необхідними є:

- 1) відомості про технічні характеристики житлового будинку, що отримуються державним реєстратором з ЄДЕССБ;
- 2) документ, що підтверджує присвоєння адреси житловому будинку з ЄДЕССБ.

При цьому якщо завершеному будівництвом об'єкту присвоєно адресу без застосування ЄДЕССБ, державна реєстрація проводиться за наявності документа, що підтверджує присвоєння такому об'єкту адреси, отриманого державним реєстратором за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси, шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи ОМС.

Документ, що підтверджує присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси, не вимагається у разі державної реєстрації права власності на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстроване в ДРРП. У такому разі заявник у поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки, за яким державним реєстратором отримуються відомості Державного земельного кадастру з метою встановлення місця розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт, для подальшого відображення його адреси. Зазначене правило не застосовується, якщо у відомостях про місце розташування земельної ділянки відсутні всі необхідні реквізити адреси, передбачені частиною четвертою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

У разі державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді:

- свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації права власності на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на нерухоме майно:

- судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на нерухоме майно.

У разі державної реєстрації права власності на підставі ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди:

- ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди.

У разі державної реєстрації права власності на підставі рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення ОНМ релігійній організації:

- рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення ОНМ релігійній організації.

У разі державної реєстрації права власності на підставі рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність:

- рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність.

У разі державної реєстрації права власності на підставі рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» також подаються:

- 1) рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу майна;
- 2) акт приймання-передачі такого майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені правонабувача майна.

Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), акт приймання-передачі майна підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них.

У разі державної реєстрації права власності на підставі акту приймання-передачі нерухомого майна, неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб»:

- акт приймання-передачі нерухомого майна, неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб».

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно банку, що виводиться з ринку відповідно до Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб», передане приймаючому або перехідному банку, здійснюється відповідно до Закону¹ з урахуванням вимог Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб».

Реєстраційні дії щодо відповідного нерухомого майна проводяться незалежно від місцезнаходження такого майна у *строк, що не перевищує двох робочих днів* з дня подання відповідної заяви органу або суб'єкту, що здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав.

У разі державної реєстрації права власності на підставі договору про передачу страхового портфеля:

- договір про передачу страхового портфеля.

У разі державної реєстрації речових прав на об'єкти, передані до статутного капіталу АТ, утвореного згідно із Законом України «Про акціонерне товариство «Національна атомна енергогенеруюча компанія «Енергоатом»:

- передавальний акт без обов'язкової попередньої державної реєстрації права власності на таке майно.

Державна реєстрація речових прав щодо майна, право державної власності на яке було зареєстровано, здійснюється на підставі передавального акту та даних, що містяться в ДРРП.

Державна реєстрація речових прав щодо майна, право державної власності на яке не було зареєстровано, проводиться *після технічної інвентаризації ОНМ*, речові права на який підлягають державній реєстрації, що проводиться після державної реєстрації АТ, створеного згідно із Законом України «Про акціонерне товариство «Національна атомна енергогенеруюча компанія «Енергоатом»;

У разі проведення державної реєстрації права власності на меліоративну мережу організації водокористувачів:

- 1) рішення центрального органу виконавчої влади, що здійснює відповідно до закону функції з управління відповідними об'єктами державної власності, та/або органу місцевого самоврядування про передачу у власність організації водокористувачів об'єктів інженерної інфраструктури міжгосподарських та/або внутрішньогосподарських меліоративних систем та/або мереж;
- 2) акт приймання-передачі організації водокористувачів об'єктів інженерної інфраструктури міжгосподарських та внутрішньогосподарських меліоративних систем та/або мереж.

У разі належності речових прав на окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі різним особам до ДРРП вносяться відомості про таких осіб та код (номер) відповідних складових частин (об'єктів) меліоративної мережі згідно з відомостями ДЗК.

У разі державної реєстрації права власності на новостворені ОНМ, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих рф територіях України, які включені до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих рф, що визначається у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку: копії документів, необхідних для такої реєстрації, засвідчені підписом заявника – особи, що здійснювала будівництво такого об'єкта.

Державна реєстрація права власності проводиться з урахуванням вимог Закону України «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг», без виконання вимоги абзацу другої частини другої статті 5 цього Закону, тобто без необхідності надіслання в автоматичному режимі запиту суб'єкту, який

видав документ щодо підтвердження видачі такого документа та/або достовірності відомостей через систему електронної взаємодії електронних ресурсів.

Державна реєстрація права власності на означені новостворені ОНМ може бути проведена виключно за наявності у відповідного заявника речового права на земельну ділянку під таким об'єктом.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо):

- 1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, яке передається у власність юридичної особи (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП);*
- 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені відповідної юридичної особи;*

Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна, підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них.

- 3) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою).*

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна, іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, підписаному власником (співвласниками) та особою, що діє від імені відповідної юридичної особи, на письмовій згоді суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у випадках, передбачених законом засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва проводиться за наявності відомостей про такий об'єкт в ЄДЕССБ.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи:

- 1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП);*
- 2) ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи (для АТ та ТОВ, ТДВ), чи ліквідаційною комісією (ліквідатором) юридичної особи (крім АТ та ТОВ, ТДВ), та письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна (у разі ліквідації юридичної особи);*

Справжність підписів на письмовій заяві фізичних чи юридичних осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

- 3) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);
- 4) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи).

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна, крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли або виключені із складу засновників (учасників) юридичної особи:

- 1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП);
- 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна;

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

- 3) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, про передачу майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку із виділенням нерухомого майна в натурі власникам майнових паїв членів КСП:

- 1) свідоцтво про право власності на майновий пай члена КСП (майновий сертифікат) з відміткою підприємства правонаступника реорганізованого КСП про виділення майна в натурі, засвідченою підписом керівника такого підприємства та печаткою;
- 2) акт приймання-передачі нерухомого майна.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з поверненням майна у власність реабілітованим громадянам:

- рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна реабілітованій особі.

У разі державної реєстрації права власності, на майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, окрім документів, визначених частиною першою статті 27 Закону, Порядком № 1127, також подається документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження, на припинення відповідного речового права на земельну ділянку.

Вищезазначений документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу, не подається у випадках:

- державної реєстрації права власності, реєстрацію якого проведена до 01.01.2013 відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

- державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право на спадщину;
- державної реєстрації права власності на підставі рішення суду;
- державної реєстрації права власності, що набувається в результаті його примусової реалізації відповідно до закону.

У разі державної реєстрації прав на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, відповідно до пункту 61 Порядку № 1127, також подаються:

- 1) оригінал або засвідчена іпотекодержателем копія письмової вимоги про усунення порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору, надіслана іпотекодержателем іпотекодавцю та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця (далі – Вимога);
- 2) оригінал або засвідчена іпотекодержателем копія повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано Вимогу, з відміткою про вручення адресату, або
 - оригінал або засвідчена іпотекодержателем копія рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано Вимогу, з позначкою про відмову адресата від одержання такого відправлення, або
 - оригінал або засвідчені іпотекодержателем копії рекомендованих поштових відправлень або поштових відправлень з оголошеною цінністю (поштових конвертів), якими не менше ніж двічі з періодичністю не менше ніж один місяць надсилалася Вимога, та які повернулися відправнику у зв'язку із відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення, або
 - засвідчені іпотекодержателем паперові копії електронного листа (далі – електронний лист), яким за допомогою засобів інформаційної, комунікаційної або інформаційно-комунікаційної системи, що забезпечує обмін електронними документами надіслано Вимогу,
 - інші документи, передбачені договором з іпотекодавцем або боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, що підтверджують факт належного виконання іпотекодержателем вимог законодавства щодо направлення Вимоги (далі – інші документи щодо направлення Вимоги),
 - *та електронне службове повідомлення* відповідної системи, яким підтверджується доставка відповідного електронного листа за адресою електронної пошти адресата (далі – електронне службове повідомлення) (*у разі коли договором з іпотекодавцем або боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, передбачено можливість обміну електронними документами, або інші документи, передбачені договором з іпотекодавцем або боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, що підтверджують факт належного виконання іпотекодержателем вимог законодавства щодо направлення Вимоги*).

Вимога, незалежно від обраного іпотекодержателем способу її направлення, повинна бути надіслана не раніше шести місяців до дня подання документів для проведення відповідної державної реєстрації.

- 3) довідка іпотекодержателя, що містить відомості про суму боргу за основним зобов'язанням станом на дату *не раніше 10 днів* до дня подання документів для проведення відповідної державної реєстрації та відомості про вартість

предмета іпотеки, визначену суб'єктом оціночної діяльності, станом на дату не раніше 90 днів до дня подання документів для проведення відповідної державної реєстрації;

4) заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

У разі подання таких документів, як:

- оригіналу або засвідченої іпотекодержателем копії повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано Вимогу, з відміткою про вручення адресату, електронного листа або інших документів щодо направлення Вимоги та електронного службового повідомлення, яким підтверджується доставка відповідного електронного листа – державна реєстрація проводиться після спливу тридцятиденного строку з моменту отримання адресатом Вимоги, якщо у такій Вимозі не зазначений більш тривалий строк.

Протягом дії Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яким є нерухоме житлове майно загальною площею в межах, визначених зазначеним Законом, що виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, також подається заява, що підтверджує згоду іпотекодавця – громадянина України на набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат», крім випадків встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого права власності іпотекодавця на інше нерухоме житлове майно (його частину) у ДРРП чи в його невід'ємній архівній складовій частині або надання державному реєстратору документів, якими підтверджується, що відповідне нерухоме житлове майно не є місцем постійного проживання іпотекодавця.

У разі надсилання Вимоги засобами поштового зв'язку державним реєстратором за допомогою офіційного веб-сайту оператора поштового зв'язку перевіряється за штриховим кодовим ідентифікатором поштового відправлення факт його вручення адресату, відмови адресата від одержання чи повернення відправнику у зв'язку з відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення.

Сканована копія відомостей за результатами такої перевірки долучається до відповідної заяви.

У разі державної реєстрації права власності на майно для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжурядових організацій, окрім правовстановлюючих документів, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, також подається:

- відповідна нота МЗС.

У разі державної реєстрації права власності на майно для розміщення міжнародних неурядових та іноземних організацій, окрім

правовстановлюючих документів, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, також подається:

- лист Генеральної дирекції з обслуговування іноземних представництв, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної та Севастопольської міської держадміністрації.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна компанії з управління активами інституційних інвесторів, окрім правовстановлюючих документів, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, також подаються:

- 1) регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду;
- 2) свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна юридичною особою, що є управителем фонду операцій з нерухомістю, окрім правовстановлюючих документів, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, також подаються:

- правила фонду операцій з нерухомістю.

У разі державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються:

- 1) документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені частиною першою статті 27 Закону¹, та Порядком № 1127, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на майно;
- 2) витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи;
- 3) документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до ДРРП відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.

У разі коли майно розташоване в межах декількох територій – Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва чи м. Севастополя, державна реєстрація прав проводиться в межах однієї території, що обрана заявником.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з витребуванням майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду:

- подається відповідне рішення суду.

Для державної реєстрації права власності у разі розірвання договору, за яким відбувся перехід права власності на майно, на підставі рішення суду подаються:

- документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені частиною першою статті 27 Закону¹, Порядком № 1127, що підтверджують право власності на таке майно відчужувача до укладення договору, що розірвано (крім випадків, коли право власності відчужувача на відповідне майно було зареєстровано в ДРРП або право власності відчужувача на відповідне майно визнано таким рішенням суду).

Для державної реєстрації права власності у разі переведення прав та обов'язків покупця за договором, за яким відбувся перехід права власності на нерухоме майно, на підставі рішення суду подається також примірник (дублікат) такого договору (крім випадку, коли право власності на таке майно на підставі відповідного договору зареєстроване в ДРРП).

Для державної реєстрації права власності на самочинно збудований закінчений будівництвом об'єкт, право власності на який визнається на підставі рішення суду, подаються документи, передбачені пунктами 77–79 Порядку № 1127, необхідні для відповідної реєстрації.

У разі державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт:

- 1) така реєстрація проводиться відповідно до статті 331 ЦКУ щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), чи у випадку, передбаченому статтею 332 ЦКУ, – щодо особи, яка є власником закінченого будівництвом об'єкта, реконструкція якого проводилася, якщо інше не встановлено договором або законом, за наявності отриманих державним реєстратором відомостей з ЄДЕССБ:
 - а) щодо технічної характеристики такого закінченого будівництвом об'єкта;
 - б) про прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію;
 - в) про присвоєння адреси закінченому будівництвом об'єкта (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання).
- 2) У разі коли закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва є складовою частиною будинку, будівлі, споруди (квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, державним реєстратором отримуються відомості з ЄДЕССБ:
 - а) про прийняття в експлуатацію та про присвоєння адреси щодо будинку, будівлі або споруди, складовою частиною яких є такий об'єкт;
 - в) про присвоєння адреси відповідній складовій частині.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті реконструкції проводиться також за наявності відомостей про державну реєстрацію права власності на такий об'єкт відповідно до законодавства до проведення його реконструкції.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі прийняття його в експлуатацію до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, проводиться за наявності документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію такого об'єкта.

Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію будинку, будівлі, споруди, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва, що є складовою частиною такого будинку, будівлі, споруди (*квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення*), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, у разі прийняття відповідного будинку, будівлі або споруди, складовою частиною яких є такий об'єкт (*квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення*), в експлуатацію до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, *але за умови наявності державної реєстрації права власності на інші складові частини у відповідному будинку, будівлі або споруді.*

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі присвоєння завершеному будівництвом об'єкту адреси без застосування ЄДЕССБ проводиться за наявності документа, що підтверджує присвоєння такому об'єкту адреси. Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

Документ, що підтверджує присвоєння будинку, будівлі, споруді адреси, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва, що є складовою частиною будинку, будівлі, споруди (*квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення*), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, у разі присвоєння відповідному будинку, будівлі або споруді, складовою частиною яких є такий об'єкт (*квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення*), адреси до застосування ЄДЕССБ, але за умови наявності державної реєстрації права власності на інші складові частини у відповідному будинку, будівлі або споруді.

Документ, що підтверджує присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси, не вимагається у разі державної реєстрації права власності на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстроване в ДРРП.

У такому разі заявник у поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки, за яким державним реєстратором отримуються відомості ДЗК з метою встановлення місця розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт, для подальшого відображення його адреси.

Зазначене правило не застосовується, якщо у відомостях про місце розташування земельної ділянки відсутні всі необхідні реквізити адреси, передбачені частиною четвертою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (*для самостійного опрацювання*).

У разі державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт, що набувається іншими особами, відмінними від

замовника будівництва, або набувається у спільну власність замовником будівництва та іншими особами подається:

- 1) відповідний договір, що передбачає набуття права власності на закінчений будівництвом об'єкт іншою особою, відмінною від замовника будівництва, або набуття права спільної власності замовника будівництва та іншої особи, чи *інший документ, у випадках, передбачених законом, що підтверджує факт набуття права власності іншою особою, відмінною від замовника будівництва;*
- 2) договори, на підставі яких встановлюється послідовність переходу майнових прав на завершений будівництвом об'єкт від замовника будівництва до інших осіб та в подальшому до набувача права власності на закінчений будівництвом об'єкт *(якщо договір, за яким набувається право власності на закінчений будівництвом об'єкт іншими особами, відмінними від замовника будівництва, укладено не з відповідним замовником будівництва);*
- 3) видана управителем фонду фінансування будівництва довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування *(у разі участі особи у фонді фінансування будівництва та необхідності подання документа, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою завершеного будівництвом об'єкта);*
- 4) видана кооперативом довідка про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі *(у разі участі особи у діяльності кооперативу та необхідності подання документа, що підтверджує набуття у власність членом кооперативу завершеного будівництвом об'єкта).*

Важливо! Державна реєстрація права власності в означеному випадку, забороняється стосовно закінчених будівництвом об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто з дня набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (з 10.10.2022).

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом, виділом частки або об'єднанням закінченого будівництвом об'єкта подається:

- заява про державну реєстрацію прав – окремо щодо кожного новоутвореного об'єкта.

Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт, що утворився.

Водночас кожен співвласник може самостійно подати заяву про державну реєстрацію права власності щодо своєї частки.

- документ, що посвідчує право власності на закінчений будівництвом об'єкт, що поділяється, частка з якого виділяється чи об'єднується *(крім випадків, коли:*
 - право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП; або
 - коли для державної реєстрації права власності подається договір про поділ спільного майна або договір про виділ у натурі частки із спільного майна, або відповідне рішення суду).

- договір про поділ спільного майна або договір про виділ у натурі частки із спільного майна, або відповідне рішення суду (у разі належності закінченого будівництвом об'єкта, що поділяється або частка з якого виділяється, на праві спільної власності та прийняття співвласниками рішення щодо поділу спільного майна або виділу в натурі частки із спільного майна, що має наслідком припинення права спільної власності для всіх або одного із співвласників, що здійснює виділ у натурі частки).

Державна реєстрація права власності у зв'язку з поділом, виділом частки або об'єднанням закінченого будівництвом об'єкта проводиться за наявності в ЄДЕССБ відомостей про технічні характеристики закінчених будівництвом об'єктів (закінченого будівництвом об'єкта), утворених (утвореного) у результаті такого поділу, виділу частки або об'єднання, про прийняття їх (його) в експлуатацію (крім випадку, коли поділ, виділ частки або об'єднання здійснено не у зв'язку з реконструкцією, реставрацією або капітальним ремонтом закінченого будівництвом об'єкта) та про присвоєння їм (йому) адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання).

Для державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом закінченого будівництвом об'єкта одночасно подається відповідна кількість заяв, що відповідає кількості всіх закінчених будівництвом об'єктів, утворених у результаті такого поділу, крім випадку, коли відбувається припинення права спільної власності у зв'язку з поділом спільного майна на підставі відповідного договору або рішення суду.

Під час проведення державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт, що залишається у спільній власності після виділу в натурі частки одного із співвласників, державний реєстратор здійснює перерахунок часток у праві спільної часткової власності на таке спільне майно виходячи із принципу їх рівності, крім випадків, коли:

- співвласники до виділу в натурі частки одного із співвласників мали різний розмір часток; або
- коли співвласники за домовленістю між собою встановили інший розмір часток у праві спільної власності чи інший розмір часток у праві спільної власності встановлено на підставі рішення суду.

На підтвердження домовленості співвласників може бути надана письмова заява співвласників про визначення розміру часток, справжність підписів на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат», або договір, укладений такими співвласниками відповідно до законодавства.

У разі коли співвласники до виділу в натурі частки одного із співвласників мали різний розмір часток, перерахунок часток у праві спільної часткової власності на таке спільне майно здійснюється з урахуванням принципу їх пропорційності.

Підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом, виділом частки або об'єднанням закінченого будівництвом об'єкта є відсутність однієї і більше вищезначених відомостей, передбачених пунктом 54 Порядку № 1127.

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом чи виділом частки з такого типу об'єкта нерухомого майна як «цілісний

майновий комплекс», «єдиний майновий комплекс», «комплекс будівель та споруд» чи іншого типу, що вказує на наявність сукупності будівель та/або споруд, державну реєстрацію права власності на який проведено в ДРРП без урахування положень пункту 20 Порядку № 1127 (для самостійного опрацювання):

- 1) проводиться державна реєстрація права власності на кожну будівлю та/або споруду, які мають окремі ідентифікатори в ЄДЕССБ, за наявності відомостей про технічні характеристики закінчених будівництвом об'єктів, утворених у результаті такого поділу, та про присвоєння таким ОНМ адреси;
- 2) також подається договір про поділ спільного майна або договір про виділ у натурі частки із спільного майна, або відповідне рішення суду (у разі належності такого майна на праві спільної власності та прийняття співвласниками рішення щодо поділу спільного майна або виділу в натурі частки із спільного майна, що має наслідком припинення права спільної власності для всіх або одного із співвласників, що здійснює виділ у натурі частки).

У разі державної реєстрації права власності у зв'язку з поділом майна, що відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), або виділом майна дружині, чоловікові із складу всього майна подружжя подаються відповідні договір або рішення суду.

Незалежно від наявності державної реєстрації права власності на майно за тим з подружжя (колишнього подружжя), якому таке майно переходить у власність, проводиться державна реєстрація права власності у зв'язку з набуттям права власності на майно, набуто у результаті такого поділу.

У разі коли поділ спільного майна подружжя (колишнього подружжя) має наслідком поділ закінченого будівництвом об'єкта, державна реєстрація права власності проводиться відповідно до пункту 54 Порядку № 1127 (для самостійного опрацювання) з урахуванням особливостей, визначених пунктом 54² Порядку № 1127 (для самостійного опрацювання).

У разі визначення частки одного із співвласників у праві спільної сумісної власності державний реєстратор під час проведення державної реєстрації права спільної часткової власності такого співвласника проводить державну реєстрацію спільної часткової власності і щодо іншого (інших) співвласника (співвласників) виходячи із принципу їх рівності (крім випадку, коли співвласники за домовленістю між собою встановили інший розмір часток у праві спільної власності чи інший розмір часток у праві спільної власності встановлено на підставі рішення суду).

На підтвердження домовленості співвласників може бути надана письмова заява співвласників про визначення розміру часток, справжність підписів на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат», або договір, укладений такими співвласниками відповідно до законодавства.

У разі державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті реконструкції, який до проведення такої реконструкції перебував у спільній власності, державному реєстратору подається:

- 1) письмова згода всіх співвласників закінченого будівництвом об'єкта на проведення його реконструкції;

- 2) відомості щодо технічної характеристики, введення в експлуатацію такого об'єкта утвореного в результаті реконструкції, а також відомості про присвоєння адреси такому об'єкту (у випадку проведення реконструкції об'єкта, що має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отримуються державним реєстратором з ЄДЕССБ.

У зв'язку з проведенням реконструкції закінченого будівництвом об'єкта вид спільної власності та розмір часток у праві спільної часткової власності залишаються незмінними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників.

На підтвердження такої домовленості співвласників може бути надана письмова заява співвласників про визначення розміру часток, справжність підписів на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат», або договір, укладений такими співвласниками відповідно до законодавства.

У разі державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт у зв'язку з його знищенням подаються:

- 1) заява власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»;

Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них.

- 2) документ, що посвідчує право власності на закінчений будівництвом об'єкт (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в ДРРП або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням).

Державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт у зв'язку з його знищенням проводиться за наявності:

- відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ, або
- витягу з Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, поданого заявником чи отриманого державним реєстратором, що містить інформацію:
 - про акт комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473, як «об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)», чи
 - про акт дистанційного обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, складений відповідно до Порядку реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.10.2023 № 1185, або
- поданого заявником акту комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена як «об'єкт непридатний для використання за

цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)», чи *акту дистанційного* обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, або їх копій, засвідчених підписом такого заявника.

У разі коли акт комісійного обстеження містить висновок щодо необхідності проведення технічного обстеження, державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться виключно за наявності відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

Громадяни України, ОНМ яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України – під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням ОНМ та державної реєстрації права власності на ОНМ, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості звільняються від сплати адміністративного збору.

У разі державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з відмовою власника від права власності:

- 1) заява власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»;

Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них.

- 2) документ, що посвідчує право власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в ДРРП або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням).

Державна реєстрація припинення права власності на об'єкт будівництва, щодо якого відсутня державна реєстрація права власності в ДРРП чи в його невід'ємній архівній складовій частині, не проводиться

Для державної реєстрації права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, можуть бути подані інші документи, видані після 01.01.2013, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення права власності на нерухоме майно.

Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію права власності на ОНМ, відмінних від земельної ділянки, здійснює всі передбачені законодавством дії окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

2.2.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ, ПОХІДНИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ, НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Для державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, права на які виникли до 01.01.2013, подаються:

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі договору, предметом якого є нерухоме майно, укладеного до 01.01.2013:

- укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на які підлягають державній реєстрації, укладений до 01.01.2013, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном до 01.01.2013:

- рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном до 01.01.2013.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі судового рішення, ухваленого до 01.01.2013, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення іншого речового прав на нерухоме майно:

- судове рішення, ухвалене до 01.01.2013, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення інших речових прав на нерухоме майно.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі ухвали суду, постановленої до 01.01.2013 про затвердження (визнання) мирової угоди:

- ухвала суду, постановленої до 01.01.2013 про затвердження (визнання) мирової угоди, що набрала законної сили.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі заповіту, складеного до 01.01.2013:

- заповіт, складений до 01.01.2013, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

Для державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки можуть бути подані інші документи, видані до 01.01.2013, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення інших речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію іншого речового права на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, здійснює всі передбачені законодавством дії окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Для державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, права на які виникли після 01.01.2013, подаються:

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно:

- укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речове право на який підлягає державній реєстрації, чи його дублікат.

У разі державної реєстрації іншого речового права на підставі рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном до 28.08.2025:

- рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном до 28.08.2025.

У разі державної реєстрації іншого речового права, яке виникло на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення інших речових прав на нерухоме майно:

- судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення інших речових прав на нерухоме майно.

У разі державної реєстрації іншого речового права, яке виникло на підставі ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди, що набрала законної сили:

- ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди, що набрала законної сили.

У разі державної реєстрації іншого речового права, що виникло на підставі заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно:

- заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

У разі державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, на майно у зв'язку з реорганізацією юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи:

- 1) документ, що посвідчує речове право, похідне від права власності, на майно, яке належить юридичній особі, що реорганізується (крім випадку, коли речове право на таке майно вже зареєстровано в ДРРП);
- 2) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);
- 3) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи).

У разі державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, на майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, окрім документів, визначених частиною першою статті 27 Закону¹, Порядком № 1127 також подається:

- документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на передачу на іншому речовому праві майна.

Зазначене правило не поширюється на випадки, у разі:

- державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, реєстрація яких проведена до 01.01.2013, відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, на підставі рішення суду;
- державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності, що набувається в результаті його примусової реалізації відповідно до закону.

У разі державної реєстрації права узуфрукта державного/комунального майна подається:

- рішення про встановлення права узуфрукта державного, комунального майна, прийняте суб'єктом управління у формі розпорядчого акта.

Зверніть увагу!

Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 08.09.2025 за № 1103, якою затверджено Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна (для самостійного опрацювання).

Право узуфрукта державного, комунального майна встановлюється за рішенням суб'єкта управління.

Право узуфрукта державного, комунального майна встановлюється строком на п'ять років або безстроково.

Рішення про встановлення права узуфрукта державного, комунального майна приймається у формі розпорядчого акта за власною ініціативою суб'єкта управління або на підставі пропозиції суб'єкта, заінтересованого в одержанні майна на праві узуфрукта державного, комунального майна, в якій зазначається бажаний строк володіння і користування державним, комунальним майном на праві узуфрукта.

Для державної реєстрації інших речових прав, похідних від права власності на ОНМ, відмінні від земельної ділянки можуть бути подані інші документи, видані після 01.01.2013, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення інших речових прав на нерухоме майно.

Важливо! Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію іншого речового права на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.



2.2.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОНМ, ВІДМІННІ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Для державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли до 01.01.2013, подаються:

У разі державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли на підставі судового рішення, ухваленого до 01.01.2013, що набрало законної сили:

- судові рішення, ухвалені до 01.01.2013 щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили.

У разі державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли на підставі рішення ОМС, прийнятого до 01.01.2013, про віднесення ОНМ до застарілого житлового фонду:

- відповідне рішення ОМС про віднесення ОНМ до застарілого житлового фонду.

У разі наявності відомостей про зареєстровані обтяження речових прав у спеціальному розділі ДРРП та/або в його невід'ємній архівній складовій частині до 01.01.2013 на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва (наприклад, арешти, накладені державними виконавцями, супутні обтяження до договору іпотеки, договору довічного утримання, податкова застава тощо) державний реєстратор під час проведення державної реєстрації права власності, права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва вперше, одночасно з відкриттям розділу у ДРРП переносить такі відомості про речові права, обтяження речових прав до відповідного відкритого розділу (пункт 20 Порядку № 1127).

Для державної реєстрації обтяжень речових прав на ОНМ, що виникли до 01.01.2013, можуть бути подані інші акти органів державної влади та посадових осіб згідно із законом, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення обтяжень таких речових прав.

Для державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли після 01.01.2013, подаються:

У разі державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли на підставі судового рішення:

- судові рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили, у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом – щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні).

У разі державної реєстрації обтяжень речових прав, що виникли на підставі рішення ОМС про віднесення ОНМ до застарілого житлового фонду:

- рішення ОМС про віднесення ОНМ до застарілого житлового фонду.

Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно може бути проведена державним реєстратором на підставі закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОН.

Державний реєстратор під час прийняття та розгляду поданих заяв про державну реєстрацію обтяження речового права на ОНМ, відмінні від земельної ділянки, здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Для державної реєстрації обтяжень речових прав на ОНМ, що виникли після 01.01.2013, можуть бути подані інші акти органів державної влади та посадових осіб згідно із законом що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення обтяжень таких речових прав.

Обтяження, що підлягають державній реєстрації прав, визначені пунктом 4 частини першої статті 4 Закону¹ (для самостійного опрацювання).

2.3. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

2.3.1. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО СТАТУСУ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЇХ ЦИВІЛЬНОГО ОБОРОТУ?

Важливо! 10.10.2022 набув чинності Закон України від 15.08.2022 № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон № 2518-ІХ), яким визначено особливості цивільного обороту, зокрема об'єктів незавершеного будівництва, та який спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Статтю 1 Закону № 2518-ІХ визначено поняття «об'єкт незавершеного будівництва».

Так, *об'єкт незавершеного будівництва* – подільний об'єкт незавершеного будівництва та неподільний об'єкт незавершеного будівництва.

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні МОН.

Неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на:

- *неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва* (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових);
- *неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва* (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд).

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації *права власності* або *СМП*, або *обтяження на користь особи*, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у ДРРП (частина перша статті 2 Закону №2518-IX).

Статтею 3 Закону № 2518-IX встановлено, що об'єктом права власності може бути лише *неподільний об'єкт незавершеного будівництва*.

Право власності на *неподільний об'єкт незавершеного будівництва* виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація *права власності* здійснюється відповідно до Закону¹, якщо одночасно дотримано такі *вимоги*:

- 1) наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;
- 2) набуто право на виконання будівельних робіт;
- 3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Вимоги, визначені пунктами 1 і 2, не поширюються на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, що *підлягають приватизації*.

Державна реєстрація права власності на *неподільний об'єкт незавершеного будівництва* проводиться, шляхом звернення до державного реєстратора.

Державна реєстрація права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва (крім об'єкта будівництва, що підлягає приватизації) ВПЕРШЕ проводиться відповідно до ***статті 331 ЦКУ*** щодо особи, яка здійснює будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), якщо інше не встановлено законом (***статтю 331 ЦКУ – для самостійного опрацювання***) ***за наявності відомостей***:

- 1) про зареєстроване право власності чи інше речове право замовника будівництва на земельну ділянку, на якій споруджується такий об'єкт будівництва (*відомості отримуються з ДЗК або містяться в ДРРП*);
- 2) про технічні характеристики такого об'єкта (*отримуються державним реєстратором з ЄДЕССБ*);
- 3) про діюче право на виконання будівельних робіт (*отримуються державним реєстратором з ЄДЕССБ*).

У разі коли право на виконання будівельних робіт набуто до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, державна реєстрація права власності на об'єкт будівництва (далі – Єдиний реєстр документів) проводиться за наявності

діючого документа, що відповідно до вимог законодавства дає право на виконання будівельних робіт.

Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював його видачу, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

У разі державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі судового рішення, подається судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності на об'єкт незавершеного будівництва (пункт 9 частини першої статті 27 Закону¹).

У разі державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі рішення власника майна про передачу об'єкта незавершеного будівництва з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність подається:

- 1) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу *об'єкта незавершеного будівництва* з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 2) рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу майна;
- 3) акт приймання-передачі такого майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені правонабувача майна. Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), акт приймання-передачі майна підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них (пункт 13 частини першої статті 27 Закону¹, пункт 62 Порядку № 1127).

У разі державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з передачею об'єкта незавершеного будівництва неплатоспроможного банку перехідному банку, подається акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» (пункт 13² частини першої статті 27 Закону¹).

Для державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, яке передається у власність юридичної особи (*крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП*);
- 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені відповідної юридичної особи. Якщо майно відповідно до

закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна, підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них;

- 3) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою).

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

Державна реєстрація права власності на об'єкт будівництва проводиться за наявності відомостей про такий об'єкт в ЄДЕССБ (пункт 48 Порядку № 1127).

Важливо! Варто пам'ятати, що нормами статті 120 ЗКУ, статті 377 ЦКУ, частини сьомої статті 37 Закону України «Про іпотеку», частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі», статті 31⁶ Закону¹ встановлено вимоги, які визначають єдину правову долю земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта незавершеного будівництва (для самостійного опрацювання).

Для державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП);
- 2) ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи (для акціонерних товариств та товариств з обмеженою та додатковою відповідальністю), чи ліквідаційною комісією (ліквідатором) юридичної особи (крім акціонерних товариств та товариств з обмеженою та додатковою відповідальністю), та письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна (у разі ліквідації юридичної особи).

Справжність підписів на письмовій заяві фізичних чи юридичних осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»;

- 3) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);
- 4) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи, пункт 49 Порядку № 1127).

Для державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з передачею майна у власність фізичним

та юридичним особам, що вийшли або виключені із складу засновників (учасників) юридичної особи, подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (*крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в ДРРП*);
- 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна.

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»;

- 3) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, про передачу майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи (*пункт 50 Порядку № 1127*).

Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються такі документи:

- 1) копія наказу ФДМУ про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;
- 2) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта;
- 3) документ, що містить опис об'єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об'єкта (крім випадків, коли такий документ внесено до ЄДЕССБ, *стаття 27¹ Закону¹*).

У разі державної реєстрації припинення права власності на об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням подаються:

- 1) заява власника (співвласників) об'єкта незавершеного будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них;

- 2) документ, що посвідчує право власності на об'єкт незавершеного будівництва (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в ДРРП або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням).

Державна реєстрація припинення права власності на об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться за наявності:

- відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ, або
- витягу з Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, поданого заявником чи отриманого державним реєстратором, що містить інформацію:
 - про акт комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із

пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473, як «об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)», чи

- про акт дистанційного обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, складений відповідно до Порядку реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.10.2023 № 1185, або
- поданого заявником акту комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена як «об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)», чи акту дистанційного обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, або їх копій, засвідчених підписом такого заявника.

У разі коли акт комісійного обстеження містить висновок щодо необхідності проведення технічного обстеження, державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться виключно за наявності відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

Важливо! Державний реєстратор в ході прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні «Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю.

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким посвідчено договір, одночасно з вчиненням відповідної нотаріальної дії на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є об'єкт незавершеного будівництва речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дублікату (пункт 1 частини першої статті 27, стаття 31² Закону¹).

2.3.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ НА ОТРИМАНИЙ В УПРАВЛІННЯ НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

У разі відсутності у ДРРП розділу, відкритого на об'єкт незавершеного будівництва, відомості про інші речові права на такий об'єкт вносяться до ДРРП відповідно до статті 13 Закону¹, тобто до спеціального розділу ДРРП.

Відповідно до абзацу дев'ятого пункту 2 частини першої статті 4 Закону¹ державній реєстрації прав підлягає таке інше речове право, похідне від права

власності, як *право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва*.

Відповідно до статті 316 ЦКУ право довірчої власності є особливим видом права власності, яке виникає внаслідок закону або договору.

Водночас статтею 1029 ЦКУ визначено, що за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно.

Згідно з частиною п'ятою статті 1033 ЦКУ управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном.

Договір управління об'єктом незавершеного будівництва підлягає нотаріальному посвідченню (частина друга статті 1031 ЦКУ).

Реєстрація права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва проводиться на підставі відповідного договору, нотаріусом, яким посвідчено такий договір, одночасно з вчиненням відповідної нотаріальної дії.

2.3.3. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ (КРІМ ОБТЯЖЕНЬ СМП) НА НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Обтяженням речових прав (крім обтяжень СМП) на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, що підлягають державній реєстрації прав, зокрема, є:

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- податкова застава, предметом якої є об'єкт незавершеного будівництва.

Державна реєстрація обтяжень речових прав (крім обтяжень СМП) на об'єкт незавершеного будівництва може проводитися на підставі:

- судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, що набрало законної сили, у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом – щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні) – *державна реєстрація проводиться державним реєстратором;*

Державний реєстратор в ході прийняття та розгляду поданої заяви про державну реєстрацію обтяжень на об'єкт незавершеного будівництва здійснює всі передбачені законодавством дії, окреслені в питанні

«Особливості процедури проведення державної реєстрації прав (загальний порядок, послідовність дій державного реєстратора)» цього навчального модулю;

- рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва – *державна реєстрація проводиться державним, приватним виконавцем;*
- договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, чи його дублікату – *державна реєстрація проводиться нотаріусом, яким посвідчено відповідний договір, одночасно із вчиненням нотаріальної дії;*
- договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/МОН (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості – *державна реєстрація проводиться нотаріусом, яким посвідчено відповідний договір, одночасно із вчиненням нотаріальної дії.*

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва може бути предметом обтяження речових прав (крім обтяження СМП), за умови державної реєстрації права власності.

2.4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ СМП

2.4.1 ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ СМП НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МОН

10.10.2022 набув чинності Закон № 2518-ІХ, яким визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і МОН, та який спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти.

Статтею 1 Закону № 2518-ІХ визначено поняття «об'єкт незавершеного будівництва». Так, *об'єкт незавершеного будівництва – подільний об'єкт незавершеного будівництва та неподільний об'єкт незавершеного будівництва.*

Поняття та особливості державної реєстрації виникнення, зміни, припинення права власності, обтяжень прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва нами було розглянуто у попередній частині нашого навчального модулю: *«Державна реєстрація прав на об'єкти незавершеного будівництва».*

В означеній же частині навчального модулю зосередимо нашу увагу на питаннях особливостей процедури державної реєстрації СМП на об'єкти незавершеного будівництва (подільні та неподільні) та МОН.

Неподільний об'єкт незавершеного будівництва – ОНМ, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні МОН.

Подільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано

право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох МОН.

МОН – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним ОНМ (*квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо*).

МОН поділяються на:

- майбутні об'єкти житлової нерухомості (*квартира, інше житлове приміщення тощо*);
- майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (*гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо*).

Не допускається державна реєстрація права власності на *подільні об'єкти незавершеного будівництва* та *МОН*. Щодо таких об'єктів законодавством передбачено можливість державної реєстрації лише СМП.

Забороняється державна реєстрація СМП на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності.

Розглянемо деякі поняття, такі як «СМП», «власник СМП», «девелопер будівництва», «гарантійна частка».

СМП на об'єкт незавершеного будівництва, МОН – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, МОН, яке полягає у:

- володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний ОНМ;
- праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на ОНМ, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта.

Об'єктами СМП є:

- неподільні об'єкти незавершеного будівництва;
- подільні об'єкти незавершеного будівництва;
- МОН.

На СМП поширюються гарантії щодо захисту права власності, у тому числі:

- усунення перешкод у здійсненні СМП;
- визнання СМП у разі його невизнання, порушення, оспорювання;
- визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта.

Власник СМП має право звертатися до суду щодо захисту свого права, у тому числі з вимогою щодо:

- 1) закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є МОН) та прийняття його в експлуатацію. Не допускається прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи припинення його дії, до відновлення такого права. У такому разі власник СМП має право обрати інший спосіб захисту порушеного права;
- 2) визнання права власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано СМП, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

СМП виникає з моменту його державної реєстрації у ДРРП.

Державна реєстрація СМП здійснюється відповідно до Закону¹ після отримання права на виконання будівельних робіт.

Об'єкт незавершеного будівництва, МОН належить особі, за якою зареєстровано СМП на такий об'єкт. Такий об'єкт може належати одній або декільком особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб).

При переході СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/МОН (крім першого продажу) або обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну за неподільний об'єкт незавершеного будівництва/МОН, до правонабувача одночасно переходять права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/МОН (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва. Такий правонабувач вважається покупцем/довірителем за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/МОН (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва.

Власник СМП на МОН – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку зареєстровано СМП на МОН.

Власник СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку зареєстровано СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва.

Власник СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку зареєстровано СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

Девелопер будівництва – юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація СМП на МОН та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів.

Гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна (далі – гарантійна частка) – сукупність МОН, яка визначається для кожного подільного об'єкта незавершеного будівництва (кожної черги будівництва/кожного пускового комплексу), речові права на які обтяжуються до прийняття в експлуатацію закінченого

будівництвом об'єкта (черги/пускового комплексу) з метою гарантування добудови відповідного об'єкта іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва).

Заяником у разі державної реєстрації СМП може бути *власник, інший правонабувач, сторона правочину*, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється СМП (у тому числі *замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва*), або уповноважені ними особи – у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення СМП.

ЯКИМ ЧИНОМ ТА ЗА ЯКИХ УМОВ ПРОВОДИТЬСЯ ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ СМП?

Первинна державна реєстрація СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

- 1) *державним реєстратором* на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі (пункт 1 частини восьмої статті 27² Закону¹);
- 2) *автоматично програмними засобами ведення ДРРП* на підставі заяви про державну реєстрацію СМП на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Первинна державна реєстрація СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше МОН, з одночасною державною реєстрацією СМП на всі МОН, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

- 1) *державним реєстратором* на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;
- 2) *автоматично програмними засобами ведення ДРРП* на підставі заяви про державну реєстрацію СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі МОН, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Відомості щодо заяви про державну реєстрацію СМП на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі МОН, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт передаються до ДРРП *автоматично* шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з ЄДЕССБ.

Державна реєстрація СМП та/або припинення СМП на МОН, зміни технічних характеристик об'єкта незавершеного будівництва/МОН, зміни гарантійної частки у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво здійснюється *автоматично* програмними засобами ведення ДРРП на підставі відповідної заяви, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо змін у проектній документації на будівництво.

Зміна МОН, включених до гарантійної частки, здійснюється з дотриманням вимог Закону № 2518-ІХ на підставі заяви про державну реєстрацію обтяжень, поданої в паперовій або електронній формі.

Державна реєстрація СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

- 1) за наявності в ДРРП відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, – за наявності);
- 2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;
- 3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;
- 4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;
- 5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 6) за відсутності у складі об'єкта незавершеного будівництва МОН, щодо яких зареєстровано СМП;
- 7) за умови дотримання вимог статей 4 і 5 № 2518-ІХ *(нормами статей 4 і 5 Закону № 2518-ІХ врегульовані питання особливостей СМП та особливостей державної реєстрації зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна – для самостійного опрацювання)*.

Державна реєстрація СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

- 1) за наявності в ДРРП відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, – за наявності);
- 2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;
- 3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;
- 4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;
- 5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 6) за умови дотримання вимог статей 4 і 5 № 2518-ІХ *(нормами статей 4 і 5 Закону № 2518-ІХ врегульовані питання особливостей СМП та особливостей державної реєстрації зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна – для самостійного опрацювання)*;
- 7) за наявності у складі об'єкта незавершеного будівництва МОН;
- 8) за умови одночасної державної реєстрації СМП на всі МОН, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва;
- 9) за умови одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки.

Одночасно з державною реєстрацією СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

Державна реєстрація СМП на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

Державна реєстрація СМП на всі МОН, яка проводиться вперше, здійснюється:

- 1) за наявності в ДРРП відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, – за наявності);
- 2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;
- 3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;
- 4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;
- 5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 6) за наявності зареєстрованого СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом;
- 7) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² Закону¹ (тобто, у разі зареєстрованого обтяження, одночасно з державною реєстрацією СМП на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проведена вперше) та статтею 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Статтею 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» врегульовані особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника (для самостійного опрацювання).

Державна реєстрація СМП на МОН, яка проводиться вперше, здійснюється одночасно щодо всіх таких об'єктів у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Одночасно з такою державною реєстрацією здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на МОН, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону № 2518-ІХ.

Дія обтяження речових прав на МОН, включені до гарантійної частки (у подільному об'єкті незавершеного будівництва, черзі, пусковому комплексі), припиняється автоматично програмними засобами ДРРП у день отримання з ЄДЕССБ відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги, пускового комплексу).

Державна реєстрація переходу СМП, державна реєстрація інших речових прав на МОН та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації СМП на всі МОН, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Державна реєстрація переходу СМП, державна реєстрація інших речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації СМП на такий об'єкт.

Вищезазначені вимоги (передбачені частинами першою – шостою статті 27² Закону¹), не застосовуються у разі державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, МОН та їх обтяжень *на підставі рішення суду*.

У разі відсутності у ДРРП розділу, відкритого на об'єкт незавершеного будівництва або МОН, відомості про інші речові права та обтяження речових прав на такий об'єкт вносяться до ДРРП відповідно до статті 13 Закону¹, тобто у *спеціальному розділі*.

Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на МОН здійснюється на підставі договору управителя із замовником будівництва, яким встановлюється право довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні МОН.

Одночасно з державною реєстрацією СМП на МОН, яка проводиться у результаті першого відчуження, здійснюється також:

- 1) державна реєстрація припинення права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на такий об'єкт – у разі державної реєстрації переходу СМП на МОН на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;
- 2) державна реєстрація припинення обтяження МОН іпотекою згідно з іпотечним договором, укладеним між забудовником та управителем фонду фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» – у разі державної реєстрації переходу СМП на МОН на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;
- 3) державна реєстрація припинення обтяження речових прав на МОН, встановленого на користь особи, яка сплатила частково ціну МОН, – у разі державної реєстрації переходу до такої особи СМП на МОН, щодо якого встановлено відповідне обтяження;
- 4) державна реєстрація обтяження речових прав на МОН на користь замовника будівництва/девелопера будівництва – у разі якщо договором передбачено перехід до правонабувача СМП до повної сплати вартості МОН.

Заява про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на МОН подається виключно в електронній формі.

Абзацами шостим – п'ятнадцятим частини дев'ятої статті 18 Закону¹ (для самостійного опрацювання) врегульовані особливості подання заяв про державну реєстрацію прав щодо об'єктів незавершеного будівництва та МОН.

2.4.2. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОНМ, ЩОДО ЯКОГО ЗАРЕЄСТРОВАНО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕПОДІЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЧИ СМП НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА АБО МОН

Державна реєстрація права власності на ОНМ, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОН, здійснюється *автоматично* програмними засобами ведення ДРРП у день отримання з ЄДЕССБ відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між ДРРП та ЄДЕССБ.

Під час проведення державної реєстрації права власності на ОНМ, щодо якого зареєстровано право власності або СМП на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення ДРРП:

- 1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями ЄДЕССБ;
- 2) змінюється вид речового права (із СМП на право власності) – для неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано СМП;
- 3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на ОНМ на користь замовника будівництва – у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного неподільного об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано СМП.

Під час державної реєстрації права власності на ОНМ, щодо якого зареєстровано СМП на МОН, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення ДРРП:

- 1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями ЄДЕССБ;
- 2) змінюється вид речового права (із СМП на право власності);
- 3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на ОНМ на користь замовника будівництва/девелопера будівництва – у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного МОН.

Крім зазначеного, під час проведення державної реєстрації права власності на ОНМ, щодо якого зареєстровано СМП на МОН, автоматично програмними засобами ведення ДРРП:

- 1) проводиться державна реєстрація припинення СМП замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів;

Державна реєстрація припинення такого права здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано СМП на МОН, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва.

У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація

припинення СМП замовника будівництва на такий об'єкт здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу.

- 2) оновлюються характеристики будівлі, споруди (їх частини, яка була включена до відповідної черги будівництва/пускового комплексу) згідно з відомостями ЄДЕССБ;
- 3) вноситься до ДРРП запис про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів.

У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва внесення запису про спільну сумісну власність власників ОНМ здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу. При цьому перелік таких власників не зазначається.

- 4) проводиться державна реєстрація припинення обтяження ОНМ (будинку, будівлі, споруди) іпотекою, зареєстрованою згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація припинення обтяження ОНМ іпотекою здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший ОНМ у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу.

Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні об'єкти залишається чинною до її припинення на підставі заяви замовника будівництва.

Власник ОНМ, замовник будівництва/девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва повідомляються про проведену державну реєстрацію у порядку, визначеному статтею 21 Закону¹.

Положення статті 27³ Закону¹ в частині автоматичної державної реєстрації права власності на ОНМ, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом № 2518-ІХ, *тобто після 10.10.2022.*

За рішенням замовника будівництва дія Закону № 2518-ІХ може бути поширена на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними ОНМ (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності Законом № 2518-ІХ, у порядку (у тому числі в частині передачі таких об'єктів в іпотеку) та з урахуванням особливостей, визначених Кабінетом Міністрів України.

Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними ОНМ (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 596 (для самостійного опрацювання).

ЧАСТИНА 3.

ОСОБЛИВОСТІ ВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ ТА НАДАННЯ ВІДОМОСТЕЙ З ДРРП. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ.

3.1. ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ З ДРРП

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у ДРРП, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених Законом¹.

Інформація з ДРРП про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження (далі – інформація з ДРРП) може надаватися в *електронній* та *паперовій* формах, така інформація формується за допомогою програмних засобів ДРРП та має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

В *електронній* формі інформація з ДРРП може надаватися у встановленому порядку через Портал Дія або на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором ДРРП. В цьому разі надання інформації з ДРРП в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами його ведення.

В *паперовій* формі інформація з ДРРП надається надавачем інформації з ДРРП, якими є *державний реєстратор, адміністратор ЦНАП або помічник нотаріуса*. Для отримання інформації з ДРРП у паперовій формі особа, яка бажає отримати таку інформацію може звернутися до будь-якого надавача інформації.

Інформація з ДРРП надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Інформація з ДРРП в паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису надавачем інформації з ДРРП та/або печатки.

Державний реєстратор встановлює особу, що звернулася за отриманням інформації з ДРРП, на підставі передбаченого Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» документа, який посвідчує таку особу, відомості про що вносяться до ДРРП.

У разі коли такою особою є іноземець, документом, що посвідчує його особу, є паспортний документ іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця.

Державний реєстратор обов'язково повинен повідомити особі, що звернулася за отриманням інформації з ДРРП, повний розмір адміністративного збору за надання відповідної інформації. Розмір адміністративного збору за надання інформації з ДРРП визначено частиною сьомою статті 34 Закону¹, пунктом 7 Порядку

надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 26.06.2019 № 599).

Надання інформації з ДРРП у паперовій формі здійснюється надавачем інформації з ДРРП шляхом формування інформації з ДРРП залежно від зазначених особою, що звернулася за її отриманням, параметрів пошуку для її подальшого друку та видачі такій особі.

Інформація з ДРРП містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, обтяження речових прав, наявні в ДРРП, а також відповідні відомості з його невід'ємної архівної складової частини або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, обтяжень речових прав (*актуальна інформація з ДРРП*).

За бажанням особи інформація з ДРРП може додатково містити відомості про набуття, зміну і припинення речових прав, обтяжень речових прав, а також про внесені зміни до відповідних відомостей ДРРП та його невід'ємної архівної складової частини у хронологічному порядку (*деталізована інформація з ДРРП*).

Пошук у ДРРП відомостей про зареєстровані речові права, обтяження речових прав здійснюється за одним або кількома ідентифікаторами, передбаченими Порядком № 1141.

Інформація з ДРРП не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Документ про сплату адміністративного збору за надання інформації з ДРРП, зберігається протягом трьох років відповідним надавачем інформації з Державного реєстру прав.

Інформація з ДРРП, сформована державним реєстратором за допомогою програмних засобів його ведення, зберігається в ньому в електронній формі.

Важливо! У разі звернення до державного реєстратора, за заявою власника чи іншого правоволодільця, державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав з ДРРП.

Інформація з ДРРП *про користувачів інформації* надається *виключно у паперовій формі у вигляді випуски*.

За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні державний реєстратор надає інформацію *у формі випуски* про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

3.2. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ЗБЕРІГАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ. ОСОБЛИВОСТІ ДОСТУПУ ДО ДОКУМЕНТІВ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ

Нагадаємо, *реєстраційна справа* – сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі.

Зосередимо увагу на питаннях діловодства щодо документів реєстраційної справи, зокрема *формування, організації зберігання, обліку, передачі реєстраційних справ, обліку документів* для долучення до реєстраційної справи.

Загальні засади формування та зберігання реєстраційних справ визначені Порядком № 3267/5 (*Порядок № 3267/5 – обов'язково самостійно опрацюйте будь-ласка*).

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ?

Реєстраційна справа:

- включає заяви на проведення реєстраційних дій, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення ДРРП під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості з реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з ДРРП, запити державного реєстратора та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013;
- реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер ОНМ, об'єкта незавершеного будівництва, МОН;
- ведеться в електронній формі та формується автоматично за допомогою програмних засобів ведення ДРРП, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо ОНМ автоматично включаються заяви, сформовані або подані в електронній формі, електронні копії документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані у паперовій формі, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані в електронній формі, документи в електронній формі, сформовані за допомогою програмних засобів ведення ДРРП під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з ДРРП, електронні копії запитів державного реєстратора в паперовій формі та документів, отриманих із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013;
- особливості формування та зберігання реєстраційних справ у паперовій формі визначено Порядком № 3267/5.

Разом з цим документи, подані заявником для проведення реєстраційних дій в паперовій формі, підлягають поверненню такому заявнику. Заява, подана в паперовій формі, документ про сплату адміністративного збору, запити державного

реєстратора в паперовій формі та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013, за результатом проведення реєстраційних дій заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

Зверніть увагу!

До 16.01.2020 нормою частини другої статті 17 Закону¹ було визначено, що реєстраційна справа включає документи у паперовій та електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

16.01.2020 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 за № 340-IX, відповідно до якого частину другу статті 17¹ Закону викладено в новій редакції, яка не передбачає включення до реєстраційної справи паперових документів.

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗБЕРІГАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ?

Зберігання реєстраційних справ у сфері державної реєстрації прав у паперовій формі здійснюється виключно *виконавчими органами міських рад* міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, *районними, районними у містах Києві та Севастополі* державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна.

Організація зберігання реєстраційних справ покладається на керівника суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ.

Забезпечення зберігання реєстраційних справ здійснюється посадовою особою із зберігання реєстраційних справ, яка забезпечує формування, ведення обліку реєстраційних справ та здійснює контроль за обсягом і рухом в одиницях обліку.

У структурних підрозділах суб'єктів, що забезпечують зберігання реєстраційних справ, у яких не призначена відповідна посадова особа із зберігання реєстраційних справ, за належне зберігання реєстраційних справ відповідає керівник такого структурного підрозділу.

Реєстраційні справи підлягають зберіганню у спеціальних приміщеннях, які мають бути обладнані засобами, що забезпечують обмежений доступ до цього приміщення.

У разі звільнення, переведення посадової особи із зберігання реєстраційних справ реєстраційні справи передаються за актом приймання-передавання іншій посадовій особі, яка призначається керівником суб'єкта державної реєстрації як відповідальна за їх зберігання.

Вимоги до таких спеціальних приміщень встановлені *розділом IV Порядку № 3267/5*.

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ?

Факт формування реєстраційної справи державним реєстратором суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, надходження (вибуття) реєстраційної справи у разі передачі реєстраційної справи від (до) іншого суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, фіксується посадовою особою із зберігання реєстраційних справ в журналі обліку надходження (вибуття) реєстраційних справ.

Для реєстраційних справ ведеться окремий журнал обліку.

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕДАЧІ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ МІЖ СУБ'ЄКТАМИ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ЗБЕРІГАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ СПРАВ?

Підставою для передачі реєстраційної справи між суб'єктами, що забезпечують зберігання реєстраційних справ у сфері державної реєстрації прав є рішення органу, який наділений відповідними повноваженнями, про утворення, зміну меж або ліквідацію адміністративно-територіальної одиниці;

Передача реєстраційної справи до іншого суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, здійснюється посадовою особою із зберігання реєстраційних справ протягом десяти робочих днів з дати відповідного рішення уповноваженого органу поштовим відправленням за описом разом з актом приймання-передавання реєстраційної справи на зберігання або нарочно за актом приймання-передавання реєстраційної справи на зберігання.

Особливості процедури передачі реєстраційних справ визначені Порядком № 3267/5.

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ДОСТУПУ ДО ДОКУМЕНТІВ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ?

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них у сфері державної реєстрації прав здійснюється виключно за судовим рішенням.

Суб'єкт державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, зобов'язаний зробити опис вилучених документів, забезпечити виготовлення копій документів, що вилучаються з реєстраційної справи, пронумерувати, прошити та завірити їх печаткою.

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує зберігання такої реєстраційної справи.

ЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ВИЛУЧЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ ДЛЯ ЗНИЩЕННЯ?

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в ДРРП постійно.

Після закінчення визначеного законом строку реєстраційна справа в паперовій формі, не внесена за результатом експертизи її цінності до Національного архівного фонду, знищується в установленому законодавством порядку.

Після закінчення строку зберігання реєстраційних справ посадова особа із зберігання реєстраційних справ складає акт про вилучення для знищення.

Реєстраційні справи включаються до акту про вилучення для знищення, якщо передбачений для них строк зберігання закінчився до 01 січня року, у якому складений цей акт. Наприклад, справи з п'ятирічним строком зберігання, закінчені у 2016 році, можуть включатися в акт, що буде складений не раніше 01.01.2022.

Відбір реєстраційних справ, строки зберігання яких закінчилися, та включення їх до акту про вилучення для знищення здійснюються після зведення описів справ постійного зберігання суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, за відповідний період.

Зведені описи справ постійного зберігання і акт про вилучення для знищення розглядаються експертною комісією суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, одночасно.

Схвалені експертною комісією, описи та акт разом подаються на розгляд експертно-перевірної комісії відповідного державного архіву.

Після погодження акту про вилучення для знищення відповідним державним архівом і затвердження керівником суб'єкта, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, дозволяється знищувати реєстраційні справи відповідно до законодавства.

3.3. ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОГО ОСКАРЖЕННЯ РІШЕНЬ, ДІЙ АБО БЕЗДІЯЛЬНОСТІ, ЗДІЙСНЕННЯ КОНТРОЛЮ ЗА ДІЯЛЬНІСТЮ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ

Особливості адміністративного оскарження рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора, здійснення контролю за діяльністю державних реєстраторів прав, врегульовано:

- Статтями 37, 37¹ Закону¹;
- Порядком розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24.12.2019 № 1150) (зі змінами);
- Положенням про Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженим наказом Міністерства юстиції України 09.01.2020 №71/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 №24/34307 (зі змінами);

- Порядком здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб – підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1125) (зі змінами);
- Статтею 166²³ Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП);
- Інструкцією з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 12.08.2016 № 2473/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.08.2016 № 1127/29257 (далі – Інструкція).

Міністерство юстиції України розглядає скарги на:

- рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
- рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України;
- повідомлення державного реєстратора про виявлений ним факт використання його ідентифікаторів доступу до ДРРП іншими особами.

Державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до ДРРП іншими особами зобов'язаний невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в ДРРП, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

Територіальні органи Мін'юсту розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації (*крім рішень про державну реєстрацію прав*), які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

Подання скарги не зупиняє дію реєстраційної дії, що оскаржується.

Також рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації можуть бути оскаржені до суду.

За результатами розгляду скарги приймається одне з таких мотивованих рішень, яке не пізніше наступного робочого дня з дня його прийняття розміщується на офіційному вебсайті Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу:

- про задоволення скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);
- про відмову в задоволенні скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);
- про залишення скарги без розгляду по суті.

У разі задоволення скарги або підтвердження факту використання ідентифікаторів доступу державного реєстратора до ДРРП іншими особами Мін'юст, його територіальні органи приймають рішення, зокрема про:

- визнання прийнятим з порушенням Закону¹ та анулювання рішення державного реєстратора, анулювання рішення територіального органу Мін'юсту;
- виправлення технічної помилки, допущеної державним реєстратором, або про зобов'язання державного реєстратора виправити допущену ним технічну помилку;
- зобов'язання державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені ними порушення з визначенням строків виконання такого зобов'язання;
- тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до ДРРП;
- притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Мін'юсту.

У разі якщо за результатами розгляду скарги виявлено порушення законодавства, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних чи юридичних осіб, Мін'юст, його територіальні органи вживають заходів для повідомлення про це правоохоронних органів.

Процедуру здійснення Мін'юстом контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб - підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, критерії, за якими здійснюється моніторинг реєстраційних дій в ДРРП, та визначається ступінь відповідальності за порушення у сфері державної реєстрації прав визначено Порядком № 990.

Камеральна перевірка під час здійснення контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації проводиться на підставі рішення Мін'юсту.

У рішенні Мін'юсту про проведення камеральної перевірки зазначаються прізвище, ім'я, по батькові державного реєстратора, стосовно якого прийнято рішення про проведення камеральної перевірки, та підстава проведення камеральної перевірки.

Відповідним рішенням утворюється комісія з проведення камеральної перевірки у складі не менше як трьох посадових осіб Мін'юсту (далі – Комісія).

Строк проведення камеральної перевірки становить не більш як п'ятнадцять робочих днів з дня прийняття Мін'юстом рішення про проведення такої перевірки.

Відомості про проведення камеральної перевірки не пізніше двох робочих днів з дня прийняття Мін'юстом рішення про її проведення також розміщуються на офіційному вебсайті Мін'юсту.

Під час проведення камеральної перевірки державний реєстратор має право подавати Мін'юсту свої пояснення та додаткову інформацію, що стосується предмета перевірки, які додаються до матеріалів перевірки.

Результати камеральної перевірки викладаються у формі акту або довідки, які підписуються усіма членами Комісії.

Рішення Мін'юсту про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора до передбаченої законом відповідальності та акт про проведення камеральної перевірки, на підставі якого Мін'юстом прийнято відповідне рішення, або довідка про проведення камеральної перевірки *розміщуються на офіційному вебсайті Мін'юсту* протягом двох робочих днів з дня підписання рішення або довідки.

За результатами проведення камеральної перевірки у разі наявності порушень встановленого Законом¹ порядку державної реєстрації на підставі акту Комісії про проведення камеральної перевірки Мін'юстом приймається вмотивоване рішення про результати проведення камеральної перевірки та притягнення державного реєстратора до передбаченої законом відповідальності з урахуванням:

- вчинених одноразового грубого чи неодноразових істотних порушень законів під час проведення реєстраційних дій в ДРРП;
- наявних у Мін'юсті відомостей щодо неодноразового застосування до відповідного державного реєстратора протягом останніх дванадцяти місяців заходів, пов'язаних з тимчасовим блокуванням чи анулюванням доступу до ДРРП.

За результатами проведення перевірок суб'єктів державної реєстрації Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації державними реєстраторами приймає вмотивоване рішення, зокрема про:

- тимчасове блокування доступу державного реєстратора до ДРРП;
- анулювання доступу державного реєстратора до ДРРП;
- притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора;
- направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків. При цьому державний реєстратор у строк, що не перевищує два місяці з дня отримання суб'єктом державної реєстрації засвідченої в установленому законодавством порядку копії рішення Мін'юсту, зобов'язаний подати до Мін'юсту документальне підтвердження підвищення кваліфікації у сфері державної реєстрації прав. Порушення державним реєстратором строку є підставою для тимчасового блокування доступу державного реєстратора до ДРРП.

Звертаємо увагу !

У разі виявлення в діях державного реєстратора порушень у сфері державної реєстрації, передбачених КУпАП, також здійснюється *притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора*. При цьому державний реєстратор у строк, що не перевищує 15 календарних днів з дня отримання суб'єктом державної реєстрації засвідченої в установленому законодавством порядку копії рішення Мін'юсту, зобов'язані прибути до Мін'юсту для складення протоколу про адміністративне правопорушення.

3.4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ.

Державні реєстратори за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, у тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними в результаті проведення реєстраційних дій, несуть *дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну* відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.

Загальні особливості дисциплінарної, цивільно-правової, адміністративної, кримінальної відповідальності нами було висвітлено в другому навчальному модулі в питанні «Особливості адміністративного оскарження рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора, здійснення контролю за діяльністю державних реєстраторів бізнесу».

Нагадуємо, що **дисциплінарна відповідальність** настає при порушенні державним реєстратором обов'язків додержання дисципліни праці, правил внутрішнього розпорядку органу державної влади, за невиконання або недостатнє виконання службових обов'язків тощо.

Цивільно-правова відповідальність – це передбачені законодавством засоби примусового впливу на порушника цивільних прав і обов'язків шляхом застосування до нього цивільно-правових санкцій, які тягнуть невігідні майнові наслідки, що дістають вияв у позбавленні його певних прав або покладенні на нього додаткових обов'язків.

Адміністративна відповідальність настає при порушенні відповідних правил і норм. Суть адміністративної відповідальності полягає у тому, що вона застосовується органами і посадовими особами, з якими особа, що вчинила правопорушення, не перебуває у службових відносинах.

Адміністративна відповідальність – це вид відповідальності, підставою для якої є адміністративне правопорушення.

Питання порядку застосування адміністративної відповідальності регулюються КУпАП.

Державні реєстратори є суб'єктами, на яких поширюється дія Закону України «Про запобігання корупції» від 14.10.2014 № 1700-VII, нормами якого врегульовані питання відповідальності за корупційні або пов'язані з корупцією правопорушення та усунення їх наслідків.

Порядок складання протоколів про адміністративні правопорушення, оформлення та зберігання матеріалів справ про адміністративні правопорушення уповноваженими на те посадовими особами Мін'юсту, територіальних органів Мін'юсту і подання органам, уповноваженим розглядати справи про адміністративні правопорушення, протоколів та матеріалів справ про адміністративні правопорушення, відповідальність за вчинення яких передбачена статтею 166²³ КУпАП, визначено Інструкцією.

Уповноваженими особами щодо складання протоколів про адміністративні правопорушення є посадові особи Мін'юсту та його територіальних органів.

Державний реєстратор може бути суб'єктом наступних адміністративних правопорушень визначених КУпАП: порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (стаття 166²³ КУпАП).

Так, порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень *тягне за собою накладення штрафу від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.*

Повторне протягом року вчинення порушення, передбаченого частиною першою цієї статті (порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень), за яке особу вже було піддано адміністративному стягненню *тягне за собою накладення штрафу від п'ятисот до однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.*

Державний реєстратор прав, як посадова особа, може бути суб'єктом адміністративних правопорушень, пов'язаних з корупцією, зокрема, передбачених наступними статтями КУпАП:

- Порушення законодавства у сфері надання адміністративних послуг (стаття 166²⁷ КУпАП);
- Порушення обмежень щодо сумісництва та суміщення з іншими видами діяльності (стаття 172⁴ КУпАП);
- Порушення встановлених законом обмежень щодо одержання подарунків (стаття 172⁵ КУпАП);
- Порушення вимог фінансового контролю (стаття 172⁶ КУпАП);
- Порушення вимог щодо запобігання та врегулювання конфлікту інтересів (стаття 172⁷ КУпАП);
- Незаконне використання інформації, що стала відома особі у зв'язку з виконанням службових або інших визначених законом повноважень (стаття 172⁸ КУпАП);
- Невжиття заходів щодо протидії корупції (стаття 172⁹ КУпАП).

Державний реєстратор прав як суб'єкт, на якого поширюється дія Закону України «Про запобігання корупції», зобов'язаний не вчиняти дій та не приймати рішень в умовах *реального* конфлікту інтересів, вжити заходів щодо врегулювання *реального* чи *потенційного* конфлікту інтересів.

Нагадуємо: *потенційний конфлікт інтересів* – наявність у особи приватного інтересу у сфері, в якій вона виконує свої службові чи представницькі повноваження, що може вплинути на об'єктивність чи неупередженість прийняття нею рішень, або на вчинення чи невчинення дій під час виконання зазначених повноважень.

Реальний конфлікт інтересів – суперечність між приватним інтересом особи та її службовими чи представницькими повноваженнями, що впливає на об'єктивність або неупередженість прийняття рішень, або на вчинення чи невчинення дій під час виконання зазначених повноважень.

Кримінальна відповідальність державного реєстратора як державного службовця або посадової особи місцевого самоврядування настає за вчинення суспільно небезпечних, протиправних, винних, кримінально-карних діянь, зокрема:

- Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів (стаття 358 ККУ);
- Несанкціоновані дії з інформацією, яка оброблюється в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютерах), автоматизованих системах, комп'ютерних мережах або зберігається на носіях такої інформації, вчинені особою, яка має право доступу до неї (стаття 362 ККУ) – *підлягає кримінальній відповідальності як особа, яка має право, на підставі трудових правовідносин доступ до комп'ютерної інформації чи носіїв такої інформації*;
- Зловживання владою або службовим становищем (стаття 364 ККУ);
- Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги (стаття 365² ККУ);
- Службове підроблення (стаття 366 ККУ);
- Декларування недостовірної інформації (стаття 366² ККУ);
- Неподання суб'єктом декларування декларації особи, уповноваженої на виконання функцій держави або місцевого самоврядування (стаття 366³ ККУ);
- Службова недбалість (стаття 367 ККУ);
- Прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою (стаття 368 ККУ);
- Незаконне збагачення (стаття 368⁵ ККУ);
- Зловживання впливом (стаття 369² ККУ);
- Провокація підкупу (стаття 370 ККУ).

3.5. ЗАХОДИ, ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ ДЕРЖАВНИМ РЕЄСТРАТОРОМ, У РАЗІ ВИЯВЛЕННЯ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА

Якщо під час проведення державної реєстрації прав у державного реєстратора виникає сумнів щодо справжності поданих документів, такий державний реєстратор зобов'язаний повідомити про це правоохоронні органи.

Зверніть увагу на тему: «Кібербезпека та кібергігієна в роботі державного реєстратора» (див. частину другу Модулю 1 навчального курсу).



1. Ваші висновки?
2. Який наступний крок ви зробите на шляху вашого професійного становлення як державного реєстратора?

ДОДАТОК 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ ТА ДЖЕРЕЛА ЗНАНЬ

1. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
2. Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII «Про нотаріат».
3. Закон України від 22.02.2024 № 3586-IX «Про аграрні ноти».
4. Закон України від 14.08.2014 № 1644-VII «Про санкції».
5. Закон України від 17.02.2022 № 2073-IX «Про адміністративну процедуру».
6. Закон України від 05.06.2003 № 898-IV «Про іпотеку».
7. Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».
8. Закон України від 09.01.2025 № 4196-IX «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб».
9. Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду».
10. Закон України від 04.09.2008 № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».
11. Закон України від 05.07.1994 № 80/94-ВР (в редакції Закону України від 31.05.2005 за № 2594-IV «Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах».
12. Закон України від 01.06.2010 № 2297-VI «Про захист персональних даних».
13. Закон України від 22.12.2005 № 3262-IV «Про доступ до судових рішень».
14. Закон України від 15.07.2021 № 1689-IX «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг».
15. Закон України від 20.11.2012 № 5492-VI «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус».
16. Закон України від 05.10.2017 № 2155-VII «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».
17. Закон України від 23.02.2012 № 4452-VI «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб».
18. Закон України від 19.06.2003 № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».
19. Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII «Про виконавче провадження».
20. Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України».
21. Закон України від 23.04.1991 № 987-XII «Про свободу совісті та релігійні організації».
22. Закон України від 03.03.1998 № 147/98-ВР «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності».
23. Закон України від 18.11.2021 № 1909-IX «Про страхування».
24. Закон України від 22.12.2006 № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

25. Закон України від 06.09.2012 № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».
26. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності».
27. Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».
28. Закон України від 23.02.2012 № 4442-VI «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».
29. Закон України від 06.02.2023 № 2896-IX «Про акціонерне товариство «Національна атомна енергогенеруюча компанія «Енергоатом».
30. Закон України від 13.07.2021 № 1630-IX «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».
31. Закон України від 17.04.2014 № 1227-VII «Про суспільні медіа України».
32. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі».
33. Закон України від 05.06.2003 № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».
34. Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель».
35. Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні».
36. Закон України від 19.06.2003 № 973-IV «Про селянське (фермерське) господарство».
37. Закон України від 03.06.2014 № 1304-VII «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» (втратив чинність).
38. Закон України від 02.10.1996 № 393/96-ВР «Про звернення громадян».
39. Закон України від 17.11.1992 № 2790-XII «Про статус народного депутата України».
40. Закон України від 14.10.2014 № 1700-VII «Про запобігання корупції».
41. Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні».
42. Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про управління об'єктами державної власності».
43. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
44. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
45. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
46. Кодекс України з процедур банкрутства від 18.10.2018 № 2597-VIII.
47. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X.
48. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X.
49. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III.

50. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484).
51. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 № 553).
52. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (зі змінами).
53. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2018 № 484).
54. Порядок ведення словників Єдиних і Державних реєстрів, інформаційно-комунікаційних систем, у тому числі інформаційних (автоматизованих), створення та забезпечення функціонування яких віднесено законодавством до компетенції Міністерства юстиції України, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 06.07.2012 № 1014/5, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 09.07.2012 № 1151/21463.
55. Порядок взаємодії інформаційних систем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, затверджений наказом Міністерства юстиції України, Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 23.11.2020 № 4060/5/2416, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 26.11.2020 за № 1177/35460.
56. Порядок інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, затверджений наказом Міністерства юстиції України, Міністерства розвитку громад та територій України 23.11.2020 № 4059/5/283, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25.11.2020 за № 1165/35448.
57. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів» від 08.09.2016 за № 606 (зі змінами).
58. Порядок інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань і Єдиним державним реєстром судових рішень, затверджений наказом Міністерства юстиції України, Державної судової адміністрації України 29.01.2019 № 270/5/94, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30.01.2019 за № 118/33089.
59. Порядок електронної взаємодії інформаційних систем Міністерства юстиції України та Державної податкової служби України щодо підтвердження відомостей про фізичну особу під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затверджений наказом Міністерства юстиції України, Міністерства фінансів України 31.01.2022 № 280/5/41, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 01.02.2022 за № 124/37460.
60. Положення про Державний реєстр санкцій, затверджене рішенням Ради національної безпеки і оборони України від 29.01.2024 «Про затвердження Положення про Державний реєстр санкцій», введеним в дію Указом Президента України від 29.01.2024 № 36/2024.
61. Порядок реалізації та моніторингу ефективності державної санкційної політики Міністерством юстиції України, затверджений наказом Міністерства юстиції України

від 30.09.2022 № 4201/5, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 04.10.2022 за № 1166/38502.

62. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів від 17.10.2012 № 1051.

63. Порядок забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних і Державних реєстрів, інформаційно-комунікаційних систем, у тому числі інформаційних (автоматизованих), створення та забезпечення функціонування яких віднесено законодавством до компетенції Міністерства юстиції України, затверджений наказом Мін'юсту 15.12.2015 № 2586/5, зареєстрований в Мін'юсті 15.12.2015 за № 1568/28013.

64. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5, зареєстроване у Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (втратило чинність).

65. Наказ Міністерства юстиції України від 09.06.2023 № 2179/5 «Про проведення державної реєстрації в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць».

66. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

67. Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473.

68. Порядок реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.10.2023 № 1185.

69. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України 28.02.2025 № 376, зареєстрований в Міністерстві юстиції України, 11.03.2025 за № 380/43786.

70. Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 596.

71. Порядок формування та зберігання реєстраційних справ затверджений наказом Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5, зареєстрований в Мін'юсті 18.11.2016 за № 1499/29629.

72. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24.12.2019 № 1150).

73. Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб – підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, затверджений постановою

Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1125).

74. Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2025 № 1103.

75. Інструкція з оформлення матеріалів про адміністративні правопорушення у сфері державної реєстрації, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 12.08.2016 № 2473/5, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 12.08.2016 № 1127/29257.