

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**



**Марухнич Т.Б.**

**РЕЄСТРАЦІЯ НЕРУХОМОСТІ**

**(конспект лекцій)**

для студентів ДВНЗ «УжНУ», які навчаються за спеціальністю

193 Геодезія та землеустрій

**Ужгород – 2022**

УДК 347.2 + 332.7

Марухнич Т.Б. Реєстрація нерухомості, – Ужгород: УжНУ «Говерла», 2022. – 106 с.

Укладач: Марухнич Т.Б.

Конспект лекцій є розробкою за навчальною дисципліною «Реєстрація нерухомості», що викладається для студентів за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» кафедри геодезії, землеустрою та геоінформатики географічного факультету УжНУ.

Навчальне видання розкриває основний регламентований порядок державної реєстрації нерухомого майна в Україні, в тому числі земельних ділянок. Безпосередньо розкриваються повноваження органів публічної влади у сфері державної реєстрації речових прав, підстави та порядок державно значимого процесу реєстрації прав на нерухоме майно, а також обмежень та обтяжень щодо такого майна. Студентам розкривається порядок доступу до інформації Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який є проявом демократичності та відкритості держави.

Рецензенти:

Ухвалено на засіданні кафедри геодезії, землеустрою та геоінформатики  
географічного факультету ДВНЗ “Ужгородський національний університет”

*(Протокол № 2 від 10 жовтня 2022 р.)*

Рекомендовано до друку методичною комісією Географічного факультету

*(Протокол № 6 від 31 жовтня 2022 р.)*

© Марухнич Т.Б. 2022  
©Ужгородський національний університет, 2022

## З М І С Т

Тема 1. Предмет та основні правові засади реєстрації нерухомості. ....	5
Тема 2: Система органів державно реєстрації їхні повноваження.....	11
Тема 3. Державний реєстратор прав .....	15
Тема 4 Державний реєстр прав .....	20
Тема 5: Ідентифікація об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав.....	30
Тема 6: Проведення державної реєстрації прав. ....	34
Тема 7: Зупинення та відмова в проведенні реєстраційних дій .....	45
Тема 8: Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки.....	73
Тема 9: Особливості державної реєстрації .....	78
Тема 10. Інформаційно-організаційні заходи.....	84
Словник термінів .....	102
Опис використаної літератури .....	105

## **Тема 1. Предмет та основні правові засади реєстрації нерухомості.**

- 1. Предмет реєстрації нерухомості.*
- 2. Засади, права та обов'язки, які підлягають реєстрації.*
- 3. Об'єкти нерухомого майна, право на які підлягають державній реєстрації.*

### ***Питання 1. Предмет реєстрації нерухомості.***

**Предметом реєстрації нерухомості являються правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових прав та інших прав, які підлягають реєстрації відповідно до законодавства України, та їх обтяжень та обмежень.**

Правові, економічні та організаційні засади спрямовані на забезпечення визнання та захист державною цих прав, створення умов функціонування ринку нерухомості.

Цивільний кодекс України, як основний нормативно-правовий документ, який регулює в тому числі майнові відносини, статтею 182 встановлює, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Дана реєстрація є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку встановленому законом.

Основи реєстрації полягають у формулюванні основних принципів, засад та підходів реєстрації, що є відмінним від розуміння «реєстрація» як процедура реєстрації, яка в свою чергу передбачає врахування всіх особливостей такого процесу.

Особливістю предмету є те, що вивчаються основні засади надання юридично-значимого статусу предметам нерухомого майна та прав на них.

Таким *нерухомим майно*, відповідно до Цивільного кодексу України та Закону України «Про державну реєстрації речових прав та їх обтяжень» являється - *земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.*

З метою надання юридичного значення нерухомому майну, держава запровадила процедуру державної реєстрації нерухомості.

*Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.*

*Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав*

Державна та правова система передбачає створення, фіксування та надання юридичного права на нерухоме майно, але також держава за допомогою правової системи може і заборонити використовувати це право.

Особливу увагу звертає на себе термін *обтяження - це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.*

### ***Питання 2.Засади, права та обов'язки які підлягають реєстрації.***

Загальними засадами державної реєстрації прав є:

- 1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

3) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;

4) публічність державної реєстрації прав;

5) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом «Про Державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень»;

6) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній виникають з моменту такої реєстрації.

Права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, 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, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із законодавством, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року на вищенаведених підставах та у випадках встановлених статтею 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (її зміст нами буде вивчатися пізніше).

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

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

Реєстрація прав проводиться за заявами будь-яким державним реєстратором але з урахування встановлених законодавством обмежень направлених на усунення конфлікту інтересі.

Державній реєстрації прав підлягають:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

право користування (сервітут);

право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

право забудови земельної ділянки (суперфіцій);

право господарського відання;

право оперативного управління;

право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);

інші речові права відповідно до закону;

3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

заборона відчуження та/або користування;

арешт;

іпотека;

вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;



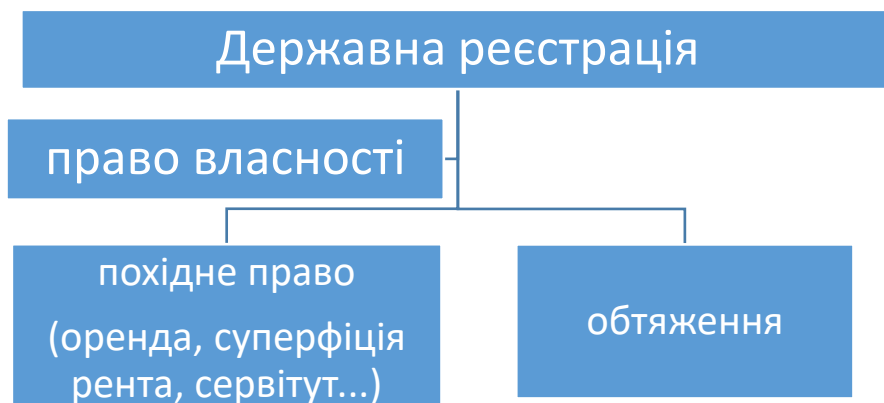
податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

інші обтяження відповідно до закону.

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;
- зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав;
- зміни умов обтяження

проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.



---

***Питання 3. Об'єкти нерухомого майна, право на які підлягають державній реєстрації.***

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.

Також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

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 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження».

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, аналогічно 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.

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.

Об'єкти державної реєстрації нерухомого майна	Нерухоме майно відмінне від земельної ділянки	житлові будинки, , споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення
		будівлі
		споруди
		окремі частини об'єктів нерухомого майна
		квартири
		житлові приміщення
		нежитлові приміщення
		незавершене будівництво, майбутній об'єкт
		меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі
	земельні ділянки	

### **Питання для самоконтролю:**

1. Що таке нерухоме майно?
2. Що таке обтяження?
3. В чому відмінність Державного реєстру речових прав від Державної реєстрації речових прав?
4. Які загальні засади державної реєстрації речових прав?
5. За яких умов визнається право на нерухоме майно, яке виникло до 01 січня 2013 року?
6. Які особливості місцезнаходження майна на реєстрацію прав власності та обтяжень?
7. Права на які об'єкти підлягають державній реєстрації речових прав?

### **Тема 2: Система органів державної реєстрації їхні повноваження.**

1. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.
2. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав.

3. Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України.

4. Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав

***Питання 1. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.***

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

***Питання 2. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав***

Міністерство юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення;

6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених законодавством України;

7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення;

8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

10) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

11) здійснює інші повноваження, передбачені законодавством та іншими нормативно-правовими актами.

### ***Питання 3. Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України***

Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

1) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені Законом;

2) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

3) організують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав;

4) приймають рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав до Державного реєстру прав у випадках, передбачених Законом;

5) здійснюють інші повноваження, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та іншими нормативно-правовими актами.

*Територіальними органами Мінюсту України є:*

1. Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Львів)
2. Південно-західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Івано-Франківськ)
3. Центральне-Західне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Хмельницький)
4. Центральне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Київ)
5. Північно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Суми)
6. Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)
7. Південне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Одеса)
8. Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Харків).

#### ***Питання 4. Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав***

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації є суб'єктами державної реєстрації прав, у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

До їхніх повноважень належить:

- 1) забезпечення:

проведення державної реєстрації прав;  
ведення Державного реєстру прав;  
взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;  
формування та зберігання реєстраційних справ.

Зберігання реєстраційних справ 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;

2) здійснення інших повноважень, передбачених Законом та іншими нормативно-правовими актами.

---

#### **Питання для самоконтролю:**

1. Які органи становлять систему органів державної реєстрації прав?
2. Який орган здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав?
3. Який орган організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів?
4. Які повноваження суб'єктів державної реєстрації?
5. Який орган забезпечує доступ до Державного реєстру прав?
6. Хто є держателем Державного реєстру прав?

#### **Тема 3. Державний реєстратор прав.**

1. *Хто виконує державні реєстраційні дії у реєстрі речових прав?*
2. *Обмеження у діяльності державного реєстратора.*
3. *Права та обов'язки державного реєстратора.*

***Питання 1. Хто виконує державні реєстраційні дії у реєстрі речових прав.***

1. Державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус – діяльність врегульовується Законом України «Про нотаріат»;

3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону – діяльність врегульовується Законом України «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів».

***Питання 2. Обмеження у діяльність державного реєстратора.***

Державний реєстратор не має права:

✓ приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором. Наведені дії не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень;



✓ приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

### ***Питання 3. Права та обов'язки державного реєстратора.***

Державний реєстратор:

1) 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, зокрема:

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

виконання вимог, визначених статтею 27<sup>2</sup> Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме манно та їх обтяжень» - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом);

2) перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, 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 Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

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;

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, 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 Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень ;

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно, об'єктів незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості у випадках, передбачених Законом;

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі;

10) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України "Про виконавче провадження", інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

11) здійснює інші повноваження, передбачені Законом.

Державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав 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 Державному реєстрі прав, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

Робоче місце державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України "Про нотаріат".

Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Втручання, крім випадків, передбачених Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із наведеним законом.

---

#### **Питання для самоконтролю:**

1. Хто є державним реєстратором прав?
2. Які обмеження є у діяльності державного реєстратора?
3. Чи може державний реєстратор приймати рішення на своє ім'я?
4. Обов'язки державного реєстратора речових прав?
5. Права державного реєстратора речових прав?

#### **Тема 4 Державний реєстр прав**

1. *Зміст державного реєстру прав.*
2. *Якість відомостей державного реєстру прав.*

3. *Наслідки набуття, зміни та припинення речових прав*

4. *Право власності на Державний реєстр прав*

5. *Структура Державного реєстру прав*

### ***Питання 1. Державний реєстр прав***

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження,

- про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;
- про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи 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 Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій,
- відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

### ***Питання 2. Якість відомостей державного реєстру прав.***

Відомості, що містяться у вказаному реєстрі, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

До Державного реєстру прав не вносяться відомості, що становлять державну таємницю.

Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

### ***Питання 3. Наслідки набуття, зміни та припинення речових прав.***

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкта незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в:

1. Реєстрі прав власності на нерухоме майно,
2. Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна
3. Державному реєстрі іпотек,

що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають

на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

#### ***Питання 4. Право власності на Державний реєстр прав***

Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та компіляції даних Державного реєстру прав належать державі.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав, технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до цього Закону, законів України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах", "Про захист персональних даних".

Доступ державного реєстратора до Державного реєстру прав здійснюється шляхом багатофакторної аутентифікації у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав

#### ***Питання 5. Структура Державного реєстру прав***

Державний реєстр прав складається з:

1. Розділів;

2. Спеціального розділу;
3. Бази даних заяв;
4. Бази реєстраційних справ

Складові реєстру ведуться в електронній формі.

Невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є:

- 1) реєстр прав власності на нерухоме майно;
- 2) Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна;
- 3) Державний реєстр іпотек.

На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній нерухомості у Державному реєстрі прав

- а) відкривається новий розділ;
- б) формується реєстраційна справа;
- в) присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

#### ***6. Відкриття розділу в Державному реєстрі прав.***

Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

- 1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість) (у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва - для об'єктів нерухомого майна, яким присвоєно ідентифікатор до реєстрації відповідного речового права);
- 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, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;

5) посилення на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, 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, майбутнього об'єкта нерухомості - площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково

вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, якою затверджено Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно .

## ***7. Закриття розділу Державного реєстру прав***

Закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи

Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

1) знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;

2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна;

3) виключення об'єкта незавершеного будівництва, майтнього об'єкта нерухомості з проектної документації на будівництво у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво;

4) скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У разі знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво) або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

У разі поділу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості або виділу частки з об'єкта

нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна

відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також 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.

У разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, одночасно із закриттям такого розділу переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого раніше на об'єкт нерухомого майна. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення.

У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених цією статтею, закриття відповідного розділу допускається виключно у разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав.

---

**Питання для самоконтролю:**

1. Які відомості містить Державний реєстр речових прав?
2. Умови використання відомостей з Державного реєстру прав?
3. Чи вражаються відомості Державного реєстру прав достовірними?

Чому?

4. Хто є власником Державного реєстру прав?
5. Складові Державного реєстру речових прав?
6. Архівна складова Державного реєстру речових прав?
7. Особливості першої реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав?
8. Що таке Розділ Державного реєстру речових прав?
9. Складові Розділу Державного реєстру речових прав?
10. Що таке Спеціальний Розділ Державного реєстру речових прав?
11. Коли відкривається та закривається Розділ у Державному реєстрі речових прав?

**Тема 5: Ідентифікація об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав.**

1. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.
2. База даних заяв.
3. Реєстраційна справа.

## ***1. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.***

Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється, крім випадків, передбачених закритті розділу.

Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути присвоєний іншому об'єкту нерухомого майна.

Інформація про скасовані реєстраційні номери зберігається у Державному реєстрі прав протягом усього часу існування цього реєстру.

## ***2. База даних заяв.***

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

При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій, яка виготовляється шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав.

У базі даних заяв також реєструються:

- судові рішення;
- заяви власників об'єктів нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій;
- судові рішення про скасування відповідних судових рішень;
- заяви власників об'єктів нерухомого майна про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

Перелік відомостей, що вносяться до Бази даних заяв, визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

### ***3. Реєстраційна справа.***

Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формах після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

У випадках проведення нотаріусами державної реєстрації речових прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальних дій реєстраційна справа формується в електронній формі.

Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та вона включає заяви на проведення реєстраційних дій, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав 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 Державним реєстром прав, запити державного реєстратора та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Реєстраційна справа ведеться в електронній формі та формується автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо об'єкта нерухомого майна автоматично включаються заяви, сформовані або подані в електронній формі, електронні копії документів, на підставі яких проведено



реєстраційні дії, поданих у паперовій формі, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані в електронній формі, документи в електронній формі, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав 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 Державним реєстром прав, електронні копії запитів державного реєстратора в паперовій формі та документів, отриманих із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

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 1 січня 2013 року, за результатом проведення реєстраційних дій заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

Реєстраційна справа в паперовій формі зберігається протягом десяти років з дати її закриття. Після закінчення цього строку реєстраційні справи в паперовій формі, не внесені за результатами експертизи їх цінності до Національного архівного фонду, знищуються в установленому законодавством порядку.

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав постійно.

Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначається наказом Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5.

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них 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.

---

#### **Питання для самоконтролю:**

1. Особливості присвоєння реєстраційного номеру об'єкту нерухомого майна?
2. База даних заяв – що в ній реєструється?
3. Реєстраційна справа – які особливості її формування та ведення?
4. Терміни зберігання реєстраційної справи?
5. Хто визначає порядок формування та зберігання реєстраційних справ?  
Чому саме цей орган?

#### **Тема 6: Проведення державної реєстрації прав.**

1. *Порядок та строки проведення державної реєстрації.*
2. *Подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав.*
3. *Отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.*

#### *4. Вимоги до документів, що подаються до державного реєстру прав.*

#### ***Питання 1. Порядок та строки проведення державної реєстрації.***

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- 4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у

Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року.

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом, 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 Державного реєстру актів цивільного стану громадян. 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 Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань 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 або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб,

фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, уповноважену діяти від імені юридичної особи.

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з урахуванням особливостей передбачених у цьому пункті лекції.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами.

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

У разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

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

Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України (постанова Кабінету Міністрів України від 25 серпня 1998 р. № 1340 «Про порядок обліку, зберігання, оцінки конфіскованого та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпорядження ним»).

Вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України наказом 21.11.2016

р. № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Строки проведення реєстраційних дій та надання інформації з Державного реєстру прав

Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадків:

державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадку, передбаченого статтею 31<sup>2</sup> «Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Надання інформації з Державного реєстру прав у електронній формі здійснюється в режимі реального часу.

Строк, обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.



## ***Питання 2. Подання заяви та документів у сфері державної реєстрації прав.***

Заява на проведення реєстраційних дій подається заявником у паперовій формі, а у випадках, передбачених законодавством, - в електронній формі разом з оригіналами документів, необхідних для проведення реєстраційних дій, чи їх копіями, засвідченими державними органами, органами місцевого самоврядування (якщо оригінали таких документів відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування).

Заява на державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості подається у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Реєстраційні дії за заявою, у якій зазначено відомості про документи, необхідні для проведення таких дій, або за заявою, до якої додано копії відповідних документів, засвідчені підписом заявника, проводяться з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг".

Заява на проведення реєстраційних дій у паперовій формі подається за умови встановлення особи заявника. Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус".

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.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови підписання її заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором 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 або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідного користувача, обтяжувача.

Порядок подання заяв у сфері державної реєстрації прав та повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, а також відповідного користувача, обтяжувача про подані заяви визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Заява про проведення реєстраційних дій, надання інформації з Державного реєстру прав не приймається в разі:

- 1) відсутності документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг, або внесення відповідної плати не в повному обсязі;
- 2) невстановлення особи заявника чи обсягу його повноважень на подання відповідної заяви;

3) відсутності в Державному земельному кадастрі 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 власним підписом заявника, крім випадку, передбаченого статтею 31<sup>2</sup> (нотаріусом) Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим частини першої статті 20 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» поданих для проведення реєстраційних дій, виготовляються електронні копії шляхом сканування, що долучаються до заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав, та до реєстраційної справи в електронній формі.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав проводиться в порядку черговості їх надходження.

У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій в електронній формі така заява за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструється у базі даних із зазначенням дати і часу реєстрації, про що за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру повідомляється заявник.

### ***Питання 3. Отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.***

Рішення державного реєстратора - **витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав** надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора

чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг).

Форма та зміст витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру прав.

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 «Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

#### ***Питання 4. Вимоги до документів, що подаються до державного реєстру прав.***

Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

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, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Відповідальність за відповідність електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, оригіналам таких документів у паперовій формі у разі подання заяви в електронній формі несе особа, яка виготовила електронні копії документів.

---

### **Питання для самоконтролю:**

1. В якому порядку проводиться державна реєстрація прав?
2. Яка основна вимога до Державної реєстрації прав земельної ділянки?
3. Яким чином підтверджується право- та дієздатність фізичних осіб – громадян України? Підстави та мета перевірки?
4. Про що має обов'язково повідомити заявник при подачі заяви на Державну реєстрацію прав?
5. Яка по черговість розгляду заяв поданих Державному реєстратору прав?
6. Строки проведення реєстраційних дій?
7. Форма подання заяв та документів для державної реєстрації прав?
8. Які документи повертаються заявнику?
9. У яких випадках не приймаються заяви?
10. Що є результатом рішення державного реєстратора прав?
11. Які є обмеження щодо видачі документів за результатами реєстраційних дій?
12. Вимоги до документів, що подаються до державного реєстру прав?

### **Тема 7: Зупинення та відмова в проведенні реєстраційних дій .**

1. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав.
2. Відмова у державній реєстрації прав.
3. Зупинення державної реєстрації прав.

*4. Підстави для державної реєстрації.*

*5. Внесення відомостей до Державного реєстру прав, змін до них та їх скасування.*

***Питання 1. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав.***

Розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника.

Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав 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 зупинення розгляду, з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення

про зупинення розгляду заяви, якщо інше не випливає з документів, що надані додатково.

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

## ***Питання 2. Відмова у державній реєстрації прав.***

Підстави для відмови в державній реєстрації прав:

- 1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до Закону;
- 2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
- 3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом;
- 4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
- 5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- 6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених Законом;
- 7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;
- 8) після завершення строку, встановленого Законом, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
- 9) документи подано до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса;
- 10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;

11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;

12) 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;

13) відсутність згоди заставодержателя (іпотекодержателя) на дострокове припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію щодо державної реєстрації припинення таких прав, що перебувають у заставі (іпотеці);

14) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків, визначених законом, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

15) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права, іншого речового права, обтяження на об'єкт незавершеного будівництва (крім об'єктів незавершеного будівництва, на які зареєстровано право власності), майбутній об'єкт нерухомості;

16) заява про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості містить відомості не про всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва;

17) не визначено чи визначено не в повному обсязі майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, - у разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

18) наявні зареєстровані спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, 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";

19) у Державному реєстрі прав 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 спеціального майнового права на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва;

первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості у зв'язку з його першим відчуженням;

20) не дотримано вимоги, визначені статтею 27<sup>2</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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.

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених на початку теми не застосовується у разі:

1) наявності помилки в Державному земельному кадастрі, що виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної

ділянки частини іншої земельної ділянки, невідповідність меж земельної ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межам);

2) невідповідності площі земельної ділянки, зазначеної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення);

3) невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відомостям, що містяться в документі, який посвідчує речове право на неї, якщо така невідповідність виникла внаслідок внесення змін або виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку після оформлення документа, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку. У такому разі пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру;

4) зміни найменування акціонерного товариства у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство;

5) звернення заявника із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, яке було придбане у процесі приватизації у складі єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, яке на момент проведення такої реєстрації внесено до Єдиного реєстру боржників.

Відмова в державній реєстрації прав з підстави при наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, не застосовується у разі:

1) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав за особою, щодо якої або щодо майна якої наявні обтяження у спеціальному розділі Державного реєстру прав, чи в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав;

3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону;

4) державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно (крім іпотеки);

5) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за наявності згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна - у разі якщо обтяженням є заборона відчуження нерухомого майна, що виникла на підставі договору, або податкова застава.

Згода контролюючого органу на відчуження майна, що перебуває у податковій заставі, не вимагається у випадку, передбаченому пунктом 92.4 статті 92 Податкового кодексу України;

6) державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право на спадщину;

7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку". Наявність зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки обтяжень, інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем;

8) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі нотаріально посвідченого договору - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

9) державної реєстрації прав на підставі документа, відмінного від договору, щодо якого власником нерухомого майна встановлено вимогу нотаріального посвідчення, - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

10) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу;

11) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім державної реєстрації права власності на таку ділянку в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

12) державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за наявності згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

13) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, - у разі якщо обтяженням є заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;

14) виправлення технічної помилки відповідно до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

15) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке було придбане у складі єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства на підставі договору купівлі-продажу, укладеного у процесі приватизації;

16) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке входить до складу єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, щодо якого прийнято рішення про приватизацію.

### ***Питання 3. Зупинення державної реєстрації прав.***

Проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна.

Про зупинення реєстраційних дій на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій державний реєстратор, який здійснює розгляд таких заяв, невідкладно повідомляє про зупинення реєстраційних дій відповідних заявників.

Судове рішення або заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі 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 на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор також приймає рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником об'єкта нерухомого майна, 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 об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

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 об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе через п'ять календарних днів з дня завершення строку, передбаченого вище, а в разі відкликання попередньої заяви - через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.

Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна, 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 31<sup>-1</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій не приймається у разі:

- 1) невстановлення особи заявника;
- 2) невстановлення належності об'єкта нерухомого майна заявнику на праві власності;

3) якщо не сплив п'ятиденний строк.

#### ***Питання 4. Підстави для державної реєстрації.***

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;

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 дублікату;

3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;

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 дублікату;

6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікату;

7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на

земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

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, майбутній об'єкт нерухомості;

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 об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості 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, майбутній об'єкт нерухомості, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;

15) актів приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42\_Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";

16) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

1) судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що набрало законної сили;

2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;



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

4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, чи його дубліката;

6) договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

7) заяви про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки;

8) заяви про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво);

9) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості;

10) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

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

1) копія наказу Фонду державного майна України 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 Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва).

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору, здійснюється на підставі такого договору.

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі рішення суду, що набрало законної сили, проводиться визначеними правилами.

Державна реєстрація обтяжень на об'єкти незавершеного будівництва проводиться на загальних підставах реєстрації обтяжень.

Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності в Державному реєстрі прав 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;

б) за відсутності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

7) за умови дотримання вимог статей 4 і 5 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених вищенаведеними пунктами 1-5, 7 (Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше);

2) за наявності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості;

3) за умови одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва;

4) за умови одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки;

5) за умови дотримання вимог статті 5 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1-5 (Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше), якщо інше не визначено законом;

2) за наявності зареєстрованого спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом;

3) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27<sup>2</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та [статтею 10](#) Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, 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 майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до [Закону України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Дія обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (у подільному об'єкті незавершеного будівництва, черзі, пусковому комплексі), припиняється автоматично програмними засобами Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги, пускового комплексу).

Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

Вищенаведені вимоги не застосовуються у разі державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень на підставі рішення суду.

Первинна державна реєстрація спеціального майнового права 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;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, 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 Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

Державна реєстрація спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, зміни технічних характеристик об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зміни гарантійної частки у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі відповідної заяви, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо змін у проектній документації на будівництво.

Зміна майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється з дотриманням вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" на підставі заяви про державну реєстрацію обтяжень, поданої в паперовій або електронній формі.

Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості здійснюється на підставі договору управителя із замовником будівництва, яким встановлюється право довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні майбутні об'єкти нерухомості.

Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, 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 спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

2) державна реєстрація припинення обтяження майбутнього об'єкта нерухомості 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 спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

3) державна реєстрація припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, встановленого на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, - у разі державної реєстрації переходу до такої особи спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого встановлено відповідне обтяження;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо договором передбачено перехід до правонабувача спеціального майнового права до повної сплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості.

Заява про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості подається виключно в електронній формі.

Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості

Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності) - для неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна 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 спеціальне майнове право.



Під час державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності);

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

Крім дій, передбачених вище, під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) проводиться державна реєстрація припинення спеціального майнового права 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 спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, 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 спеціального майнового права

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 Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

3) вноситься до Державного реєстру прав 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 об'єктів нерухомого майна 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 об'єкта нерухомого майна (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 об'єкта нерухомого майна іпотекою здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна 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 об'єкта нерухомого майна, замовник будівництва/девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва повідомляються про проведену державну реєстрацію у порядку, визначеному статтею 21 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Автоматичній державній реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна також поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

***Питання 5. Внесення відомостей до Державного реєстру прав, змін до них та їх скасування.***

За результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до Цивільного кодексу України. Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що набуваються на підставі договору за умови його поновлення,

містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права.

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

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру прав 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 Державного реєстру прав.

Заява про державну реєстрацію припинення речового права на земельну ділянку, похідного від права власності, незалежно від наявності чи відсутності відомостей про поновлення договору може бути подана в будь-який час до припинення такого права.

У разі допущення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися.

У разі якщо допущена технічна помилка, виявлена після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, а також у випадку виправлення помилки, допущеної державним реєстратором - посадовою особою Міністерства юстиції України чи його територіальних органів.

У разі якщо допущена технічна помилка впливає на права третіх осіб, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі судового рішення.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому «при скасуванні рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги», а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до Закону.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Державна реєстрація набуття, зміни чи припинення речових прав у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав у випадку «при скасуванні Міністерством юстиції рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги», проводиться без подання відповідної заяви заявником та справляння адміністративного збору на підставі відомостей про речові права, що містилися в Державному реєстрі прав. У разі відсутності таких відомостей про речові права в

Державному реєстрі прав заявник подає оригінали документів, необхідних для проведення державної реєстрації набуття, зміни чи припинення речових прав.

У разі скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав на підставі судового рішення чи у випадку, скасування Міністерством юстиції рішення про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа територіального органу Міністерства юстиції України вносить відомості про скасування відповідного рішення до Державного реєстру прав та відновлює розгляд відповідної заяви.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним скасуванням цим рішенням заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій чи відповідного судового рішення, зареєстрованих у базі даних заяв.

Виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав крім випадків, скасування рішення.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;

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 1 січня 2013 року 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;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

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 об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна 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, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;

15) актів приймання-передачі нерухомого майна неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";

16) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

1) судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили;

2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;

3) визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;

4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дубліката;

6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;

7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

---

### **Питання для самоконтролю:**

1. Підстави для зупинення розгляду заяви?

2. Термін зупинення розгляду заяв?



3. Які приймає Рішення Державний реєстратор прав при зупиненні розгляду заяви?
4. Які підстави для відмови у державній реєстрації прав?
5. В яких випадках не застосовують встановлені підстави для відмови, при відмові?
6. Коли при наявності обтяжень не застосовується відмова у державній реєстрації?
7. Підстави для зупинення проведення реєстраційних дій?
8. Підстави для поновлення зупинення реєстраційних дій?
9. Підстави для державної реєстрації прав?
10. Підстави для державної реєстрації обтяжень?
11. Документи, які подаються для державної реєстрації незавершеного будівництва?
12. Підстави для внесення відомостей до Державного реєстру прав?
13. Підстави та наслідки для скасування Рішення Державного реєстратора прав?

#### **Тема 8: Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки.**

1. *Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.*
2. *Особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.*
3. *Особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти державно-приватного партнерства, у тому числі об'єкти концесії, та земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.*

***Питання 1. Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.***

Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування 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 Державному реєстрі прав.

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 Державному реєстрі прав, 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 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

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».

***Питання 2. Особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.***

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого в результаті переходу права власності та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, яка заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності в Державному земельному кадастрі 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 Державного реєстру прав. Перенесення таких відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку здійснюється виключно за відсутності в Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

У разі наявності в Державному земельному кадастрі 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 Державному реєстрі прав переносить такі відомості Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу Державного реєстру прав.

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 1 січня 2013 року, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у Державному земельному кадастрі чи в Державному реєстрі прав.

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

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 року, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.

***Питання 3. Особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти державно-приватного партнерства, у тому числі об'єкти концесії, та***

***земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії***

Орган, що прийняв рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії, зобов'язаний протягом 15 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення забезпечити державну реєстрацію заборони на відчуження земельних ділянок, необхідних для цілей здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

Після погодження у встановленому порядку документації із землеустрою та внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру державний партнер, концесіодавець або за його дорученням державне чи комунальне підприємство, установа, організація або господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі, Автономній Республіці Крим чи територіальній громаді, що належать до сфери його управління, реєструє право власності на таку земельну ділянку за органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який відповідно до статті 122 Земельного кодексу України наділений повноваженнями щодо передачі відповідної земельної ділянки у користування.

Передача приватному партнеру (концесіонеру) об'єкта державно-приватного партнерства (об'єкта концесії) або будівництво приватним партнером (концесіонером) об'єкта державно-приватного партнерства (об'єкта концесії) є підставою для здійснення реєстрації за приватним партнером (концесіонером) речових прав володіння та користування на об'єкт державно-приватного партнерства (об'єкт концесії) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

---

**Питання для самоконтролю:**

1. У чому полягають особливості державної реєстрації похідних прав на земельну ділянку державної та комунальної власності?

2. Які особливості реєстрації похідних право на земельні ділянки, право власності на які, набуто до 01.01.2013 року?

3. Державне партнерство – у чому полягає особливість реєстрації прав на землю?

### **Тема 9: Особливості державної реєстрації**

1. *Особливості державної реєстрації прав оренди на нерозподілені (не витребувані) земельні часток (паїв).*

2. *Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування.*

3. *Особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках та збудовані до 5 серпня 1992 року.*

4. *Особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень.*

5. *Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.*

#### ***Питання 1. Особливості державної реєстрації прав оренди на нерозподілені (не витребувані) земельні часток (паїв)***

Право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтями 13, 14<sup>1</sup> Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація припинення права оренди на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду в порядку, визначеному статтями 13, 14<sup>1</sup> 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.

***Питання 2. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування.***

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

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

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

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

***Питання 3. Особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках та збудовані до 5 серпня 1992 року.***

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 5 серпня 1992 року 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, подаються:

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 Державному реєстрі прав.

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.

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 5 серпня 1992 року 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.

#### ***Питання 4. Особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень***

Реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.



Державна судова адміністрація України у день набрання законної сили судовим рішенням, яке передбачає набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора, забезпечує передачу до Державного реєстру прав примірника такого судового рішення.

Державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням відповідного майна у день надходження відповідного судового рішення формує та реєструє необхідну заяву або реєструє судові рішення про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, чи судові рішення про скасування відповідного судового рішення.

Проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень здійснюється у порядку та строки, передбачені Законом, без справляння адміністративного збору.

Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Міністерством юстиції України спільно з Державною судовою адміністрацією України.

### ***Питання 5. Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва***

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із

вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених нижче.

У разі якщо у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, необхідно проводити декілька реєстраційних дій або реєстраційні дії щодо декількох об'єктів, державна реєстрація прав проводиться поступово в міру завершення попередньої реєстраційної дії.

У разі якщо в межах однієї спадкової справи здійснюється одночасна видача декількох свідоцтв про право на спадщину, що має наслідком проведення декількох реєстраційних дій щодо різних суб'єктів речового права або реєстраційних дій щодо декількох об'єктів, державна реєстрація прав проводиться після видачі таких свідоцтв про право на спадщину.

Під час проведення державної реєстрації права власності у результаті видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) або свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, що реалізовувалося, у тому числі як предмет іпотеки, нотаріус одночасно проводить також державну реєстрацію припинення іпотеки щодо такого майна.

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.

У разі нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини, а також у разі, якщо у результаті вчинення нотаріальної дії утворюються нові об'єкти нерухомого майна, що потребує здійснення власником дій, спрямованих на формування (створення) нерухомого майна, державна реєстрація прав проводиться після настання певної обставини, формування (створення) нерухомого майна будь-яким

державним реєстратором з урахуванням частини п'ятої статті 3 та в порядку та строки, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, встановленого наведеного вище Законом.

За наявності поважних причин (надзвичайна або невідворотна за даних умов подія (непереборна сила) державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, може бути проведена іншим нотаріусом за домовленістю із ним та за попереднім письмовим повідомленням відповідного територіального органу Міністерства юстиції України із зазначенням поважних причин, відомостей про нотаріуса, який проводитиме державну реєстрацію прав, та строку відсутності.

Передача заяв на проведення державної реєстрації прав до іншого нотаріуса здійснюється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав відповідним територіальним органом Міністерства юстиції України.

У разі смерті нотаріуса, оголошення його померлим чи безвісно відсутнім у порядку, встановленому законом, або якщо нотаріус за станом здоров'я не може вчинити дії, наведені на початку розкриття цього питання, припинення або зупинення діяльності такого нотаріуса, передача заяв на проведення державної реєстрації прав до іншого нотаріуса здійснюється за рішенням відповідного територіального органу Міністерства юстиції України.

## ***Питання 6. Особливості проведення реєстраційних дій щодо нерухомого майна банків, що виводяться з ринку***

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 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з урахуванням вимог Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб".

Реєстраційні дії щодо вказаного майна 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.

---

### **Питання для самоконтролю:**

1. У чому полягають особливості державної реєстрації прав оренди на нерозподілені (не витребувані) земельні (частки) паї?

2. Які особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування?

3. Чому є особливим процес державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках та збудовані до 5 серпня 1992 року?

4. Порядок проведення реєстраційних дій на підставі рішення суду.

5. Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

### **Тема 10. Інформаційно-організаційні заходи.**

1. Надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав.

2. *Взаємодія органу державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.*

3. *Плата за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав.*

4. *Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав.*

5. *Оскарження рішень, дій або бездіяльності та відповідальність у сфері державної реєстрації прав.*

***Питання 1. Надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав.***

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених Законом.

Для *фізичних та юридичних осіб* інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі.

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.

Для *посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури,*

*органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, приватних виконавців, адвокатів, нотаріусів* інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису. Порядок доступу до Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених Законом.

Національному агентству з питань запобігання корупції надається також безпосередній автоматизований доступ до Єдиного державного реєстру.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову та бюджетну політику, під час здійснення верифікації та моніторингу державних виплат безоплатно отримує відомості з Державного реєстру прав в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів про обмін інформацією, укладених з технічним адміністратором.

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.

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 виписки про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

***Питання 2. Взаємодія органу державної реєстрації прав з органами, які ведуть інші державні реєстри.***

Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання:

державними реєстраторами відомостей з Державного земельного кадастру про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на земельні ділянки, їх обтяження, а також про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами.

Інформація Державного реєстру прав, отримана центральним органом виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (Держгеокадастром), може зберігатися та використовуватися для забезпечення виконання покладених на нього повноважень, у тому числі для ведення обліку земель.

Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру здійснюється в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, спільно з Міністерством юстиції України.

Програмне забезпечення Державного реєстру прав забезпечує інформаційну взаємодію між Державним реєстром прав, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань з метою одержання інформації про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи, а також юридичних осіб, учасником (акціонером, членом) яких вона є.

Програмні засоби ведення Державного реєстру прав повинні забезпечувати можливість електронної інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та забезпечувати отримання:

Державним реєстром прав - відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти, необхідних для державної реєстрації речових прав на такі об'єкти;

Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва - відомостей з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права.

Електронна інформаційна взаємодія Державного реєстру прав та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва здійснюється у режимі реального часу в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку організації електронної інформаційної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів.

***Питання 3. Плата за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав.***

За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань) справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (з 1 січня 2021 року складає 2270 грн.)

За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань), проведеному у строки менші, ніж 5 робочих днів, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк два робочі дні;

2 прожиткових мінімуму для працездатних осіб - у строк один робочий день;



5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб - у строк 2 години.

За державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності, проведена у строки менші 5 робочих днів, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк два робочі дні;

1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк один робочий день;

2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк 2 години.

За державну реєстрацію обтяжень речових прав справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію прав у результаті вчинення нотаріальних дій справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника, справляється адміністративний збір у розмірі 0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За отримання інформації з Державного реєстру прав у порядку, передбаченому статтею 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та нерухоме майно та їх обтяжень», справляється адміністративний збір у такому розмірі:

0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації в паперовій формі;

0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації в електронній формі;

0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації адвокатами, нотаріусами (під час вчинення нотаріальних дій з

нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва) шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав.

Адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав, та округлюється до найближчих 10 гривень. Справляється за одну надану послугу у сфері державної реєстрації прав.

У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації прав одночасно усім співвласникам нерухомого майна адміністративний збір справляється один раз у повному обсязі.

У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації прав співвласникам нерухомого майна окремо один від одного адміністративний збір справляється у повному обсязі з кожного із співвласників.

У разі відмови у проведенні реєстраційних дій адміністративний збір не повертається.

У разі відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень адміністративний збір підлягає поверненню.

Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:

1) фізичні та юридичні особи - під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом;

2) громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;

3) громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року прожили або

відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення - не менше трьох років;

4) громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

5) особи з інвалідністю внаслідок Другої світової війни, особи з числа учасників антитерористичної операції, учасників здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, яким надано статус особи з інвалідністю внаслідок війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;

6) особи з інвалідністю I та II груп;

7) Національний банк України;

8) органи державної влади, органи місцевого самоврядування;

9) інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав.

У разі якщо державна реєстрація права власності або інших речових прав, похідних від права власності, проводиться у строки менші, ніж 5 робочих днів, визначені особи, не звільняються від сплати адміністративного збору.

Адміністративний збір не справляється за внесення до записів Державного реєстру прав змін, пов'язаних із приведенням у відповідність із законами України у строк, визначений законами.

#### ***Питання 4. Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав.***

Адміністративний збір за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень зараховується до бюджетів у порядку, встановленому Бюджетним кодексом України.

Фінансове забезпечення державних реєстраторів (крім приватних нотаріусів) здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

За сумлінне виконання повноважень з державної реєстрації прав державні реєстратори мають право на винагороду за рахунок коштів, отриманих за справляння адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Порядок виплати та розмір винагороди для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, встановлюються відповідною радою, а для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, - Кабінетом Міністрів України (Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1131 «Про затвердження Порядку виплати винагороди державним реєстрами, працівникам відділу державної реєстрації актів цивільного стану»).

Фінансове забезпечення приватних нотаріусів здійснюється за рахунок 60 відсотків коштів адміністративного збору, що залишається у приватних нотаріусів, які здійснили державну реєстрацію прав.

Перерахування 40 відсотків коштів адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав здійснюється в установленому законодавством порядку.

Фінансування ведення та функціонування Державного реєстру прав здійснюється за рахунок коштів державного бюджету.

***Питання 5.Оскарження рішень, дій або бездіяльності та відповідальність у сфері державної реєстрації прав.***

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.

Якщо під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора у Міністерства юстиції України чи його територіального органу виникає сумнів щодо справжності поданих документів, вони зобов'язані повідомити про це правоохоронні органи.

Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Міністерство юстиції України розглядає скарги:

1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі судового рішення, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);

2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;

2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття

рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

У разі якщо розгляд та вирішення скарги потребують перевірки діяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також залучення скаржника чи інших осіб, Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скаржника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

Днем подання скарги вважається день її фактичного отримання Міністерством юстиції України або його територіальним органом, а в разі надсилання скарги поштою - дата отримання відділенням поштового зв'язку від скаржника поштового відправлення зі скаргою, яка зазначена відділенням поштового зв'язку в повідомленні про вручення поштового відправлення або на конверті.

У разі якщо останній день строку для подання скарг, зазначеного у частині третій цієї статті, припадає на вихідний або святковий день, останнім днем строку вважається перший робочий день, що настає за вихідним або святковим днем.

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити:

1) повне найменування (ім'я) скаржника, його місце проживання чи перебування (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб),

а також найменування (ім'я) представника скаржника, якщо скарга подається представником;

2) реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується;

3) зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено, на думку скаржника;

4) викладення обставин, якими скаржник обґрунтовує свої вимоги;

5) відомості про наявність чи відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання, що може мати наслідком скасування оскаржуваного рішення державного реєстратора та/або внесення відомостей до Державного реєстру прав;

б) підпис скаржника або його представника із зазначенням дати складання скарги.

До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скаржника у результаті прийняття рішення державним реєстратором (за наявності), а також якщо скарга подається представником скаржника - довіреність чи інший документ, що підтверджує повноваження такого представника, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

Скарга на рішення про державну реєстрацію прав розглядається в порядку, визначеному Законом, виключно за умови, що вона подана особою, яка може підтвердити факт порушення її прав у результаті прийняття такого рішення.

Якщо скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав подається представником скаржника, до скарги додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

За результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про:

1) відмову у задоволенні скарги;

2) задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про:

а) скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги;

б) скасування рішення про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав;

в) виправлення помилки, допущеної державним реєстратором;

г) усунення порушень, допущених державним реєстратором, з визначенням строків для виконання наказу;

г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;

д) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;

е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;

є) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.

Рішення, передбачені підпунктами "а", "д" і "е", приймаються виключно Міністерством юстиції України.

У рішенні Міністерства юстиції України чи його територіального органу за результатами розгляду скарги можуть визначатися декілька шляхів задоволення скарги.

Рішення, прийняте за результатами розгляду скарги, надсилається скажнику протягом трьох робочих днів з дня його прийняття.

У разі якщо за результатами розгляду скарги Міністерством юстиції України чи його територіальними органами виявлено прийняття державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законодавства, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України, його



територіальні органи вживають заходів щодо негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів.

Рішення, передбачені підпунктами "а" - "в", виконуються не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Для виконання таких рішень повторне подання документів для проведення державної реєстрації прав та сплата адміністративного збору не вимагаються.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених підпунктами "г" та "д", забезпечує їх негайне виконання. Порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав визначається Міністерством юстиції України.

Рішення, передбачені підпунктами "е" та "є", виконуються Міністерством юстиції України, його територіальними органами невідкладно, але не пізніше п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу нотаріуса до Державного реєстру прав Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного нотаріуса.

Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо:

- 1) скарга оформлена без дотримання встановлених вимог;
- 2) на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується;
- 3) наявна інформація про судові рішення або ухвалу про відмову позивача від позову з того самого предмета спору, про визнання позову відповідачем або затвердження мирової угоди сторін;

- 4) наявна інформація про судове провадження у зв'язку із спором між тими самими сторонами, з тих самих предмета і підстав;
- 5) є рішення цього органу з того самого питання;
- 6) в органі розглядається скарга з цього питання від того самого скаржника;
- 7) скарга подана особою, яка не має на це повноважень;
- 8) закінчився встановлений законом строк подачі скарги;
- 9) розгляд питань, порушених у скарзі, не належить до компетенції органу;
- 10) державним реєстратором, територіальним органом Міністерства юстиції України прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України (Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1128 «Про затвердження Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції»).

Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду.

Здійснення контролю у сфері державної реєстрації прав

Контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

За результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав.

У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб.

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про:

- 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;
- 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;
- 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав;
- 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;
- 5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених пунктами 1 і 2, забезпечує їх негайне виконання.

Рішення, передбачені пунктами 3-5, виконуються Міністерством юстиції України протягом п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав Міністерство

юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав щодо нотаріуса йому забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону.

Порядок здійснення контролю, проведення камеральних перевірок, під час здійснення контролю та проведення перевірок, критерії, за якими здійснюється моніторинг, критерії, за якими визначається ступінь відповідальності за відповідні порушення, допущені в сфері державної реєстрації, визначаються Кабінетом Міністрів України (Постанова Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 «Про затвердження Порядку здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме манно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»).

#### Відповідальність у сфері державної реєстрації прав

Державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав 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.

**Питання для самоконтролю:**

1. Коли не надається інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав?
2. Хто має безпосередній доступ до інформації Державного реєстру прав?
3. Яку інформацію отримують одночасно Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр?
4. З якими державним реєстрами забезпечується взаємодія Державного реєстру прав?
5. Що виступає базою для розрахунку плати за послуги Державного реєстратора прав?
6. Які особливості справляння плати за послуги у сфері державної реєстрації прав співвласниками нерухомого майна?
7. Винагорода Державним реєстраторам – підстави та розміри?
8. Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав?
9. Які скарги розглядаються Мінюстом України та територіальними органами Мінюсту?
10. Які рішення можуть бути прийняті за результатом розгляду скарги Мінюстом України та його територіальними органами?

## СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

**Адреса об'єкта нерухомого майна** - ідентифікатор об'єкта нерухомого майна, який складається з назви адміністративно-територіальної одиниці (Автономна Республіка Крим, область, м. Київ та Севастополь), району, населеного пункту або селищної чи сільської ради, іменованого об'єкта (у разі наявності), назви вулиці (проспекту, бульвару, площі, провулку тощо), номера об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди тощо), номера корпусу та/або номера окремої частини об'єкта нерухомого майна (квартири, приміщення тощо).

**Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень** - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

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

### **Заявник:**

*власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;*

*орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;*

*іпотекодержатель*, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

*орган місцевого самоврядування* - у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

*особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі* відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі 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 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку;

*приватний партнер (концесіонер)* - у разі проведення державної реєстрації права державної або комунальної власності на нерухоме майно, речові права на яке виникли в результаті створення, та/або будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та технічного переоснащення), та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) за договором, укладеним в рамках здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесійним договором;

*державний партнер (концесіодавець)* або за його дорученням державне або комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) яких належить державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі, - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття права державної або комунальної власності на земельну ділянку, необхідну для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії), для проведення державної реєстрації

набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на таку земельну ділянку;

*ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ* - ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

**Іменованій об'єкт** - гідрографічний, соціально-економічний, природно-заповідний або інший подібний об'єкт.

**Інший правонабувач** - орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель, спадкоємець (у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно із Законом).

**Камеральна перевірка** - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

**Невід'ємна архівна складова частина Державного реєстру прав** - Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державний реєстр іпотек та у випадку, передбаченому законом, відомості Державного реєстру земель.

**Новозбудований об'єкт** - завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше.

**Обтяження** - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

**Територіальні органи Міністерства юстиції України** - територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі.

**Технічний адміністратор Державного реєстру прав** (далі - технічний адміністратор) - державне унітарне підприємство, визначене Міністерством



юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром.

**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.

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

**Реконструкція** - реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування.

## ОПИС ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-V від 01.07.2004  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20210701#Text>