

## НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Професійна самоврядна організація

01004, м. Київ

вул. Антоновича, 7а

тел./факс: (044) 230-72-75,

E-mail: office@npu.org.ua

р/р № 26003010085291 в АТ «Укресімбанк»

МФО: 322313, Код ЄДРПОУ 38684025



## THE NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Professional self-regulatory organisation

01004 Kiev, Ukraine,

Antonovich str., 7a

tel./ fax: +38 (044) 230-72-75,

E-mail: office@npu.org.ua

Acc. № 26003010085291 Ukreximbank

MFO 322313, Code 38684025

№ 14/1 «13» травня 2020 р.

**Міністру юстиції України  
Малюсці Д.Л.**

Шановний Денисе Леонтійовичу!

*Щодо формування єдиної нотаріальної практики та вирішення проблемних питань в сфері державної реєстрації*

Нотаріальна палата України (далі – НПУ), як орган професійного самоврядування у сфері нотаріату, висловлює Вам свою повагу і звертається з приводу необхідності формування єдиного підходу та врегулювання питання правильного та однакового застосування в нотаріальній практиці деяких положень законодавства.

**I.** Потребує врегулювання проблемне питання застосування у нотаріальній практиці положень статті 377 Цивільного кодексу України (далі - ЦКУ) та статті 120 Земельного кодексу України (далі - ЗКУ) щодо обов'язкового визначення істотної умови договорів щодо набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, - кадастрового номеру та розміру земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Важливість вирішення вказаного питання обумовлена правовими наслідками відсутності істотної умови договору у контексті визнання його недійсним.

З іншого боку питання набуває суспільного резонансу через порушення конституційних прав власників у праві спільної часткової власності на об'єкти нерухомого майна (відмінні від земельних ділянок) через перешкоди у розпорядженні нерухомістю, які створюються діями або бездіяльністю інших співвласників, за яких власник частки будівлі не має об'єктивної можливості здійснити формування земельної

ділянки, як об'єкта цивільно-правових відносин з присвоєнням їй кадастрового номера та визначенням її розміру, а також прав власників об'єктів нерухомого майна, право власності або користування у яких на земельну ділянку, під таким об'єктом відсутнє, більше того земельна ділянка не сформована та не зареєстрована як об'єкт цивільних прав.

Вказане питання впродовж десятиліття є дискусійним як в нотаріальній, так і судовій практиці.

Окремі правові позиції щодо порушених питань, сформульовані в постанові Верховного суду в складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 23 січня 2019 року (справа №274/2561/16-ц).

Зокрема, в постанові зазначено, що “посилання у скарзі на те, що судами безпідставно взято до уваги правовий висновок Верховного Суду України, викладений у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-194цс14, є необґрунтованими. У зазначеній постанові Верховний Суд України дійшов висновку про те, що **відсутність у договорі купівлі-продажу умови щодо кадастрового номера земельної ділянки, з урахуванням тієї обставини, що вказана істотна умова не впливає на права чи інтереси продавця, не може бути підставою для визнання недійсним такого договору.** Наведений правовий висновок стосується обставин, встановлених у цій справі”.

26 листопада 2011 року Консультативно-методичною радою з питань нотаріату при Департаменті нотаріату, фінансового моніторингу юридичних послуг та реєстрації адвокатських об'єднань Міністерства юстиції України було затверджено Методичні рекомендації **щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно.**

Відповідно до цих рекомендацій формувалась практика, що при посвідченні договорів відчуження частки у спільній частковій власності на нерухоме майно, приміщень у житлових будинках, будівлях вимоги статей 377 ЦКУ та 120 ЗКУ **не застосовуються**, крім випадків переходу права власності на частину будинку за договором довічного утримання (частина 3 статті 120 ЗК України), а також при посвідченні договорів відчуження гаражів (боксів), що знаходяться в гаражно-будівельних кооперативах.

18 травня 2018 року Міністерством юстиції України видано інформаційний лист №19765/14673-33-18/8.3, відповідно до якого позиція державного регулятора безпідставно змінена та виражається в необхідності обов'язкового зазначення в усіх випадках, в тому числі і у договорах, за якими набувається частка у праві власності на будинки, будівлі та споруди, кадастрового номера земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності.

При перевірках нотаріальної діяльності положення вказаного інформаційного листа застосовуються буквально, в наслідок чого створюється тенденція, коли нотаріуси відмовляють у вчиненні нотаріальних дій щодо відчуження об'єктів нерухомого майна, під якими земельні ділянки як об'єкти цивільно-правових відносин не сформовані, а

права користування або власності не зареєстровані у встановленому законом порядку та лише презюмуються.

У зв'язку з вищевикладеним, задля попередження порушення конституційних прав громадян, формування правильної єдиної нотаріальної та судової практики, НПУ звертає увагу на необхідності комплексного підходу до вирішення вказаного питання.

Так, за змістом частини другої статті 377 ЦКУ та частини шостої статті 120 ЗКУ **кадастровий номер земельної ділянки та її розмір, право на яку переходить** у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є **істотною умовою договору**, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

При цьому варто зазначити, що **приватизація земельної ділянки є правом**, а не обов'язком громадян. Тобто відсутність кадастрового номеру земельної ділянки, її розміру, а також відсутність приватизації земельної ділянки, на якій розміщений будинок, не є порушенням закону власниками будівель та споруд.

Статтею 41 Конституції України передбачено непорушність права власності. Законний власник житлового будинку, будівлі або споруди здійснює своє право на розпорядження належною йому нерухомістю за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, оскільки тільки йому належить право володіння, користування та розпорядження цим майном (стаття 317 ЦКУ). Розпорядження майном у вигляді укладення договору відчуження є його прямим конституційним правом, порушення якого є протизаконним, оскільки ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні (стаття 321 ЦКУ).

Отже, відмова нотаріуса у посвідченні договору відчуження будинку, будівлі, споруди, які розташовані на несформованій земельній ділянці, право власності або користування на яку не зареєстроване, у зв'язку з відсутністю кадастрового номеру та розміру земельної ділянки, з посиланням на статтю 377 ЦКУ та статтю 120 ЗКУ, може бути розцінена як порушення законних інтересів власників і є достатньою підставою для їх звернення до суду за захистом своїх порушених прав.

З метою недопущення порушення прав та інтересів всіх учасників цивільно-правових відносин, а також формування єдиної нотаріальної практики, просимо переглянути позиції викладені Міністерством юстиції України в інформаційному листі №19765/14673-33-18/8.3 від 18 травня 2018 року та листі №23092/16182-33-19/8.3 від 20 червня 2019 року, а також врахувати особливості відчуження:

об'єктів нерухомого майна (відмінних від земельних ділянок), право власності або право користування земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані, не зареєстровано, земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин не сформована;

часток у праві спільної власності,

гаражів у гаражних кооперативах,

об'єктів нерухомого майна, які не є квартирами, але розміщені у багатоквартирних житлових або багато-об'єктних нежитлових будівлях.

**II.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-IX від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-IX), яким внесено зміни до пункту 5 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон) щодо визначення терміну «обтяження». Цими змінами перелік суб'єктів, якими може встановлюватися обтяження доповнено органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами. **Проте зазначені зміни не враховано у пункті 3 частини першої статті 2 Закону в частині заявників** у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав. На даний час цей перелік заявників є вичерпним і включає: орган державної влади, його посадову особу, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особу, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи.

**Шляхи вирішення:** потребує внесення змін до абзацу третього пункту 3 частини першої статті 2 Закону та викладення його в наступній редакції:

«орган державної влади, **орган місцевого самоврядування, їх посадові особи**, 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».

**III.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання державної реєстрації змін у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни на об'єкт нерухомого майна.

На сьогодні частиною другою статті 4 Закону встановлено, що у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав залишаються незмінними.

На практиці реалізація цієї норми належним чином не завжди можлива. Оскільки у випадку зареєстрованого права спільної сумісної власності в Державному реєстрі прав одним записом про право власності щодо всіх співвласників технічно державну реєстрацію змін до права власності можливо здійснити лише через процедуру переходу права власності або через припинення права спільної сумісної власності та виникнення права спільної часткової власності. При цьому за наявності існуючих технічних можливостей Державного реєстру прав внаслідок проведення такої реєстраційної дії дата і час державної реєстрації права спільної власності всупереч вимогам Закону зміниться та відповідатиме даті і часу реєстрації заяви про державну реєстрацію змін права власності.

**Шляхи вирішення:** проблема технічна, потребує доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав.

*Не потребує змін до законодавства.*

IV. Потребує врегулювання проблемне питання, яке виникло внаслідок помилки при підготовці змін до Закону.

Пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону встановлено обов'язок державного реєстратора 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**, запитувати 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 цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

**Виключенням є лише державна реєстрація прав, похідних від права власності, яка проводиться у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії**, якщо такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Нелогічним є поширення цієї норми на випадки державної реєстрації права власності та обтяжень речових прав, яка проводиться у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном. Оскільки усі документи, необхідні для перевірки належності прав, які виникли до 1 січня 2013 року, надаються нотаріусу для вчинення відповідної нотаріальної дії з нерухомим майном та нотаріус проводить усі пов'язані з цим перевірки **ДО** вчинення нотаріальної дії.

**Шляхи вирішення:** потребує внесення змін до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону шляхом виключення слів «**похідних від права власності**». Редакція зазначеного пункту після змін:

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 або які відповідно до законодавства є зберігачами паперових носіїв інформації про права, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, 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 цим 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».



V. Потребує негайного врегулювання проблемне питання відналагодження інформаційної взаємодії Єдиного реєстру дозвільних документів з Державним реєстром прав в частині дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт.

Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону встановлено обов'язок державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовувати відомості Єдиного реєстру дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів. Практична реалізація цієї норми неможлива щодо дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт. Оскільки **інформаційну взаємодію Єдиного реєстру дозвільних документів з Державним реєстром прав в частині дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, не налагоджено належним чином.**

**Шляхи вирішення:** проблема технічна, потребує доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав та Єдиного реєстру дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

*Не потребує змін до законодавства.*

VI. Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-IX від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-IX), яким внесено зміни до визначення терміну «реєстраційна дія» (пункт 9 частини першої статті 2 Закону), викладено в новій редакції частину п'яту статті 12 та статтю 26 Закону. Внаслідок цих змін з процедури державної реєстрації прав виключено можливість внесення змін до записів Державного реєстру прав (крім випадків виправлення технічної помилки, допущеної під час внесення відомостей до Державного реєстру прав) та передбачено, що:

відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та 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 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.

Таким чином у зв'язку із змінами, внесеними до Закону, власник об'єкта нерухомого майна позбавлений можливості звернутися до державного реєстратора із заявою про внесення до Державного реєстру прав відомостей про:

зміну технічних характеристик об'єкта нерухомого майна (в тому числі після введення об'єкта нерухомого майна в експлуатацію в результаті реконструкції);

переведення об'єкта нерухомого майна з житлового в нежитловий чи навпаки;

зміну адреси об'єкта нерухомого майна;

зміну кадастрового номера земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, - до відомостей, що містяться в розділі, відкритому в Державному реєстрі прав щодо такого об'єкта нерухомого майна;

зміну реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - до відомостей, що містяться в розділі, відкритому в Державному реєстрі прав щодо такої земельної ділянки;

зміну ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права;

видачу дубліката документа, що посвідчує право власності на нерухоме майно, замість втраченого або знищеного документа;

вилучення з відомостей, що містяться в розділі, відкритому в Державному реєстрі прав щодо земельної ділянки, відомості про її цільове призначення у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки (якщо такі відомості наявні в Державному реєстрі прав);

проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно;

тощо.

На даний час внесення зазначених змін до відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, можливе **виключно** під час проведення реєстраційних дій у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав та їх обтяжень, на підставі пункту 37 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою КМУ від 26 жовтня 2011 року № 1141 (надалі - Порядок 1141), **крім внесення змін до відомостей про технічні характеристики об'єкта нерухомого майна** (оскільки згідно абзацу 6 частини п'ятої статті 12 Закону зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться **виключно** під час проведення **державної реєстрації права власності** на такий об'єкт).

Зазначені положення суперечать абзацу 2 частини п'ятої статті 12 Закону, згідно якого будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав,

вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Крім цього внесення зазначених змін до Закону в частині технічних характеристик об'єкта нерухомого майна є передчасним. Такі зміни мали б вводитися у дію не раніше запровадження у дію Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, складовою частиною якої є Реєстр будівельної діяльності, а також налагодження інформаційної сумісності та електронної інформаційної взаємодії у режимі реального часу зазначеної електронної системи та Державного реєстру прав.

Проте згідно підпункту 8 пункту 11 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в частині створення містобудівних умов та обмежень, технічних умов, інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, технічних паспортів об'єктів незавершеного будівництва, закінчених будівництвом об'єктів та їхніх частин (житлових та нежитлових приміщень), укладення електронних договорів про надання технічних умов, про проведення експертизи проектної документації на будівництво об'єктів, про проведення технічної інвентаризації, про обстеження інженерних систем будівлі, про сертифікацію енергетичної ефективності будівлі та вчинення інших дій щодо цих документів з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відображення на картографічній основі Державного земельного кадастру результатів контрольного геодезичного знімання та відомостей про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів передбачено через два роки з дня набрання чинності зазначеним Законом – тобто не раніше 01 грудня 2021 року.

Проблемним є також практичне застосування зазначених змін під час вчинення нотаріальних дій з огляду на наступне. Документи, які подаються для вчинення нотаріальних дій, повинні відповідати вимогам законодавства, зокрема вимогам статті 47 Закону України «Про нотаріат». Документи, що відповідно до вимог законодавства засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт, як правило не відповідають вимогам статті 47 Закону України «Про нотаріат» та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. В деяких випадках такий документ в паперовій формі взагалі відсутній, натомість особа має лише реєстраційний номер такого документа.

Проблемою є також **відсутність можливості проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно** за заявою власника об'єкта нерухомого майна або особи, записи про яку в Реєстрі прав власності на нерухоме майно після перенесення до Державного реєстру прав залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємців ( правонаступників).

Згідно пункту 45 Порядку 1141 проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно здійснюється **у разі державної реєстрації прав**, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. в архівній складовій частині



Державного реєстру прав, після внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав, а також у разі, коли така державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав без проставлення відповідної відмітки **під час проведення наступних реєстраційних дій** щодо відповідного об'єкта нерухомого майна, що передбачено.

Положення пункту 45 Порядку 1141 в частині проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно у разі, коли така державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав без проставлення відповідної відмітки за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав, не можуть застосовуватись з огляду на наступне. Ця норма передбачає проставлення відповідної відмітки за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав. Також пункт 50 Порядку 1141 передбачає, що зміни до записів Державного реєстру прав вносяться у випадках, передбачених законом, у тому числі в разі виникнення необхідності внесення додаткових відомостей до наявних записів Державного реєстру прав, що не пов'язані з набуттям, зміною чи припиненням речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень, зокрема проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек.

Таким чином, Порядок 1141 передбачає можливість проставлення відмітки про погашення запису **або під час проведення реєстраційних дій, або в процедурі внесення змін до записів Державного реєстру прав**. Оскільки Закон в чинній редакції не передбачає можливості внесення змін до записів Державного реєстру прав, проставлення відмітки про погашення запису можливе **виключно за заявою про виправлення технічної помилки** щодо тих записів, відмітку про погашення яких не було проставлено під час реєстрації прав після затвердження Порядку 1141 в новій редакції Постановою КМУ від 06.06.2018 № 484, тобто після 22 червня 2018 року.

**ЗАСТЕРЕЖЕННЯ:** дана проблема потребує негайного врегулювання, оскільки прямо впливає на достовірність та актуальність відомостей, які містяться у Державному реєстрі речових прав, підриваючи основні догми його функціонування, статусу відомостей.

**ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ:** потребує змін до абзаців 5 та 6 частини п'ятої статті 12 Закону.

В абзаці 5 частини п'ятої статті 12 Закону слова «**та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна**» виключити. Редакція пункту після змін:

«Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права ~~та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна~~ не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Абзац 6 частини п'ятої статті 12 Закону викласти в новій редакції.

«У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, видачі дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно, вносяться зміни до відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав. У разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта речового

права, обтяження речового права, а також у разі необхідності проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, за заявою власника об'єкта нерухомого майна можуть вноситися відповідні зміни до відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав. Заяву може подати також особа, записи про яку в Реєстрі прав власності на нерухоме майно залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємці ( правонаступники).

**Внесення змін до відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, здійснюється у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав».**

**VII.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникає у зв'язку із встановленням статтею 14 Закону обов'язку державного реєстратора за результатом припинення речових прав, похідних від права власності, обтяжень речових прав (у випадку знищення об'єкта нерухомого майна/скасування державної реєстрації земельної ділянки) або за результатом перенесення відомостей про речові права, похідні від права власності, обтяження речових прав (поділ/виділ/об'єднання/закриття помилково відкритого розділу або розділу на об'єкт незавершеного будівництва) **невідкладно повідомити відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу та перенесення відомостей про речові права, обтяження.**

Порядок такого повідомлення законодавством не встановлений.

**Шляхи вирішення:** потребує відповідних змін до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

**VIII.** Потребує негайного врегулювання та реалізації на практиці проблемне питання закриття задвоєних розділів.

Згідно статті 14 Закону в редакції від 16 січня 2020 року у разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав, відкритий пізніше, закривається. Однак на даний час реалізація цієї норми не є можливою у зв'язку із технічними можливостями програмного забезпечення Державного реєстру прав.

**Шляхи вирішення:** проблема технічна, потребує доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав.

*Не потребує змін до законодавства.*

**IX.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-IX від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-IX), яким внесено зміни до статті 19 Закону. Внаслідок цих змін державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно (в тому числі в результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном) проводиться в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

У випадках посвідчення нотаріусом правочину, наслідком якого є реєстрація набуття, зміни чи припинення обтяжень речових прав на значну кількість об'єктів

нерухомого майна (наприклад, декілька десятків об'єктів), неможливо провести усі реєстраційні дії у встановлений строк.

**Шляхи вирішення:** потребує змін до частини першої та частини другої статті 19 Закону.

В частині першій статті 19 Закону після слів «цією статтею» доповнити словами «**та статтею 31<sup>2</sup> цього Закону**». В абзаці першому частини другої статті 19 Закону слова «**крім випадку, передбаченого статтею 31<sup>2</sup> цього Закону**» виключити.

Редакція частини першої та частини другої статті 19 Закону після змін:

«1. Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадків, передбачених цією статтею **та статтею 31<sup>2</sup> цього Закону**.

2. 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> цього Закону~~.

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

**Х.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-ІХ від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-ІХ), яким внесено зміни до пункту 4 частини першої статті 4 Закону встановлено, що іпотека є обтяженням речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим Законом 340-ІХ внесено зміни до статті 24 Закону.

Пунктом 6 частини першої статті 24 встановлено, що підставою для відмови в державній реєстрації прав є наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно. Згідно пунктів 2 та 4 частини четвертої статті 24 зазначена підстава для відмови в державній реєстрації не застосовується у разі:

державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно (**крім іпотеки**),

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 (наявність обтяження в Державному реєстрі іпотек в цьому пункті не враховано)**.

Таким чином у зв'язку із змінами, всупереч нормам Закону України «Про іпотеку» та іншим нормам матеріального права, державний реєстратор зобов'язаний відмовити в державній реєстрації:

- набуття, зміни припинення іпотеки (в тому числі наступної іпотеки) за наявності в Державному реєстрі прав відомостей про обтяження об'єкта нерухомого майна у вигляді заборони відчуження та/або іпотеки;

- виникнення, зміни чи припинення іншого речового права за згодою іпотекодержателя у випадку наявності в Державному реєстрі прав відомостей про обтяження об'єкта нерухомого майна у вигляді іпотеки;

- права власності на об'єкт нерухомого майна в результаті поділу, виділу,

об'єднання об'єктів нерухомого майна, введення в експлуатацію об'єкта незавершеного будівництва за згодою іпотекодержателя у випадку наявності в Державному реєстрі прав відомостей про обтяження об'єкта нерухомого майна у вигляді іпотеки;

- права власності в результаті відчуження об'єкта нерухомого майна, що є предметом іпотеки, за наявності згоди іпотекодержателя;

- права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав за особою, щодо якої або щодо майна якої наявні обтяження у **Державному реєстрі іпотек**,

- тощо.

**Шляхи вирішення:** потребує змін до пунктів 2, 5 частини четвертої статті 24 Закону.

В пункті 2 частини четвертої статті 24 Закону слова «чи в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що є невід'ємною архівною складовою частиною» замінити словами «**чи в невід'ємній архівній складовій частині**». В пункті 5 частини четвертої статті 24 Закону слово «речових» виключити, після слів «або контролюючого органу на відчуження» доповнити словами «, **передачу в іпотеку**», слова «що виникла» замінити словами «**іпотека, що виникли**».

Редакція пунктів 2, 5 частини четвертої статті 24 Закону після змін:

«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 невід'ємній архівній складовій частині** Державного реєстру прав;»

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

**XI.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-ІХ від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-ІХ), яким внесено зміни до статті 25 Закону встановлено, що 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 абзацом другим частини третьої цієї статті (п'ятнадцяти календарних днів), 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>](#) цього Закону.

Проте Законом не передбачено підстави для неприйняття державним реєстратором заяви власником об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій у разі неотримання ним зазначеного п'ятиденного строку. При цьому не передбачено алгоритму дій державного реєстратора за заявою про державну реєстрацію прав у разі наявності зареєстрованої заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій, поданої з порушенням зазначеного п'ятиденного строку.

**ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ:** потребує змін до статті 25 Закону. Доповнити статтю 25 Закону частиною шостою наступного змісту:

«6. Заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій не приймається до спливу п'ятиденного строку, передбаченого абзацами першим та другим частини п'ятої цієї статті.».

**ХІІ.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, яке виникло у зв'язку з прийняттям Закону № 340-ІХ від 05.12.2019 (надалі - Закон 340-ІХ), яким внесено зміни до статті 29 Закону, згідно яких державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих після 01 січня 2013 року, в тому числі державна реєстрація зміни та припинення таких речових прав, має проводитися у спеціальному розділі Державного реєстру прав, крім випадків, якщо на таку земельну ділянку вже відкрито розділ в Державному реєстрі прав. Це призводить до «зникнення» записів про право власності та інші речові права, наявних в Державному земельному кадастрі.

Підстав проводити державну реєстрацію іншого речового права, похідного від права власності, набутого після 01 січня 2013 року, з одночасною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку та відкриттям розділу в Державному реєстрі прав (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав), немає. Оскільки згідно частини восьмої статті 18 Закону державній реєстрації підлягають **виключно заявлені** речові права на нерухоме майно та їх обтяження. Згідно частини третьої статті 13 Закону у разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав **вносяться до спеціального розділу** Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності. Випадки, коли державна реєстрація іншого речового права, обтяження речового права проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності, визначений Законом та серед них не передбачено державну реєстрацію речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих після 01 січня 2013 року.

**ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ:** до приведення програмного та технологічного забезпечення Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав у відповідність із [Законом України «Про Державний земельний кадастр»](#) та [Законом України «Про державну реєстрацію](#) речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», забезпечення автоматизованого перенесення записів Державного реєстру земель про речові права на земельні ділянки та їх обтяження, про суб'єктів таких прав та документи, що



посвідчують такі права, до Державного реєстру речових прав, вирішується шляхом внесення змін до частини другої статті 29 Закону. А саме викласти абзац 1 частини другої статті 29 Закону в наступній редакції:

«2. Державна реєстрація речових прав ~~на земельну ділянку~~, похідних від права власності, ~~набутих та оформлених на земельну ділянку~~, право власності на яку **виникло 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».

**ХІІІ.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання примушення нотаріусів до неправомірного втручання у записи про похідні права у Державному реєстрі речових прав під час проведення державної реєстрації права власності.

Абзацом другим пункту 37 Порядку 1141 встановлено: у разі коли під час проведення державної реєстрації набуття права власності у відкритому розділі Державного реєстру прав містяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, замість наявних відомостей про попереднього суб'єкта права власності вносяться також відомості, визначені у [пункті 31](#) цього Порядку.

Частина друга статті 4 Закону встановлює виключний перелік підстав для державної реєстрації змін до права власності, іншого речового права, обтяження іншого речового права, згідно якого державна реєстрація змін до іншого речового права проводиться лише у разі **зміни право набувача** речового права, похідного від права власності, та строку дії такого речового права. Зміна власника об'єкта нерухомого майна не є підставою для державної реєстрації таких змін.

Змінами до Закону, внесеними Законом 340-ІХ, виключено можливість внесення будь-яких змін до записів/відомостей Державного реєстру прав, крім виправлення технічної помилки.

Під час проведення державної реєстрації права власності державний реєстратор не завжди має можливість ознайомитися з документами, на підставі яких набувалися речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, та встановити чи є зміна власника об'єкта нерухомого майна підставою для зміни умов або припинення відповідного правочину і, як наслідок, для зміни або припинення іншого речового права.

Таким чином абзац другий пункту 37 Порядку 1141 не відповідає змісту та логіці Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також не враховує норм інших нормативно-правових актів. Зокрема Закону України «Про оренду землі», згідно частини четвертої статті 32 якого перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, **якщо інше не передбачено договором оренди землі.**

**Шляхи вирішення:** внесення змін до Порядку 1141 та виключення абзацу 2 пункту 37. Доопрацювання ДРРП для автоматичного процесу заміни або відсутності вказаних полів та відомостей.



**ЗАСТЕРЕЖЕННЯ:** проблема все більше загострюється на місцях з орендарями та орендодавцями, викликає суспільний резонанс, яким вбачається перевищення повноважень нотаріусами та порушення норм матеріального права у правовідносинах оренди, іпотеки.

**XVI.** Потребує негайного врегулювання проблемне питання, пов'язане з тим, що частиною третьою статті 37<sup>1</sup> Закону передбачено забезпечення доступу нотаріусу до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону у разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання йому доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав внаслідок здійснення Міністерством юстиції контролю у сфері Державної реєстрації прав. Аналогічне положення у статті 37 у випадку тимчасового блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав щодо нотаріуса у випадку оскарження його дій у сфері державної реєстрації прав у статті 37 Закону відсутні.

Це суперечить Закону України «Про нотаріат», згідно якого нотаріус зобов'язаний вчиняти нотаріальні дії та виконувати інші обов'язки, передбачені законом, та має право відмовити у вчиненні нотаріальні дії виключно у випадках, встановлених Законом. Серед підстав для відмови у вчиненні нотаріальної дії, встановлених статтею 49 Закону України «Про нотаріат», відсутня така підстава як тимчасове блокування або анулювання доступу нотаріусу як державного реєстратора до Державного реєстру прав.

**Шляхи вирішення:** внесення змін до статті 37 Закону. Абзац 4 частини сьомої статті 37 Закону викласти в новій редакції:

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

У контексті вищевикладеного, Нотаріальна палата України наголошує на надвисокому рівні значимості зазначених проблем в роботі нотаріусів, повідомляє, що вказане звернення підготовлено на основі постійних та численних звернень нотаріусів з регіонів, та просить Міністерство юстиції України надати відповідні роз'яснення з порушених питань та вжити заходів щодо вирішення проблемних питань у найкоротший строк.

З повагою  
Президент



**В.М. Марченко**