



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ВЕБІНАР
ДЛЯ НОТАРІУСІВ**

28 ТРАВНЯ

«Державна реєстрація прав на нерухоме майно: позиції практика»



ДОПОВІДАЧ

Юрій Пилипенко,
член Ради НПУ, голова відділення НПУ
в Львівській області,
приватний нотаріус, к.ю.н.





**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

Закон України

**«Про внесення змін до деяких законодавчих актів
України щодо захисту права власності»
набрав чинності 02 листопада 2019**

Закон України

**Про внесення змін до деяких законодавчих актів
України щодо протидії рейдерству
частково набрав чинності 16 січня 2020**

Постанова КМУ від 13 травня 2020 за №399

**Про внесення змін до деяких постанов КМУ у сфері
державної реєстрації (**станом на 28.05. відсутня
інформація про дату набрання чинності**)**



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»:

- Доступ державного реєстратора до Єдиного державного реєстру здійснюється шляхом багатофакторної аутентифікації; (п.4 Порядку ведення ДРРП на нерухоме майно)
- Встановлено повноваження КМУ щодо визначення критеріїв, за якими визначається ступінь відповідальності за відповідні порушення, допущені в сфері державної реєстрації;
- Підвищено розмір адміністративних штрафів за порушення законодавства про державну реєстрацію: від чотирьохсот до шестисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (6800 – 10200 грн), за повторні протягом року правопорушення встановлений штраф від п'ятисот до однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (8500 – 17000 грн);



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»:

- Передбачено надання Витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію, у паперовій формі, з проставленням підпису та печатки адміністратора ЦНАП у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг;
- ~~Передбачено можливість внесення відповідних змін до записів Державного реєстру прав у випадку видачі дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно (частина перша статті 26 Закону);~~ - **вказану норму скасовано Законом України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству (набрав чинності 16 січня 2020)**



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор зобов'язаний (ч.5 ст.18):

- 1) визначати обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб;
- 2) перевіряти цивільну правоздатність та дієздатність юридичних осіб;
- 3) перевіряти повноваження представника фізичної або юридичної особи.

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.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор зобов'язаний:

1) визначати обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб:

а) щодо громадянина України – шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян;

б) щодо іноземця або особи без громадянства – на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор зобов'язаний:

- 2) перевіряти цивільну правоздатність та дієздатність юридичних осіб;
 - а) юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом отримання з ЄДР відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності;
 - б) 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.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор зобов'язаний:

3) перевіряти повноваження представника фізичної або юридичної особи. Повноваження представника перевіряються на підставі:

- а) документ, що підтверджує повноваження законного представника особи;
- б) нотаріально посвідчена довіреність.
- дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей*;
- в) відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, уповноважену діяти від імені юридичної особи.
- для підтвердження повноваження представників іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб або підтвердження дійсності поданих ними документів, рекомендовано застосовувати вимоги Закону України «Про міжнародне приватне право».



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

***Наказ МЮУ від 28.12.2006 за №111/5 Про запровадження Єдиного реєстру довіреностей та внесення змін і доповнень до деяких нормативно-правових актів МЮУ (із змінами від 20.02.2020, що чинні з 06.03.2020)**

пункт 5. Установити, що перевірка дійсності довіреності (у тому числі дубліката довіреності) за даними Єдиного реєстру довіреностей, що пов'язана з учиненням нотаріальних дій, з видачею про це скороченого або повного витягу, проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань з видачею про це скороченого витягу шляхом безпосереднього доступу чи у порядку інформаційної взаємодії здійснюється безкоштовно.

ПОЛОЖЕННЯ про Єдиний реєстр довіреностей

2.1. Обов'язковій реєстрації у Єдиному реєстрі підлягають довіреності (у тому числі їх дублікати), посвідчені в нотаріальному порядку, та довіреності, прирівнювані до нотаріально посвідчених*, а також відомості про припинення їх дії.

***посвідчені посадовими, службовими особами, перерахованими в частині 3 статті 245 ЦКУ, статті 38 та частині другій статті 40 Закону України "Про нотаріат".**



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

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" (ст.13 цього закону)
- 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.





**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

Підстави для відмови у прийнятті заяви для проведення реєстраційних дій

(стаття 20 Закону та п.8 Порядку державної реєстрації прав):

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).



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ



- Під час здійснення державної реєстрації прав **передбачено перевірку** на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень **не лише поданих документів, а також відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем** (пункт 4 частини першої статті 18 Закону).



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Підстави для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав:

- подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;
- неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим 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.

У таких випадках приймається рішення про зупинення розгляду заяви і у заявника є 30 робочих днів для виконання вимог державного реєстратора, зазначених у відповідному рішенні.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зупинення державної реєстрації прав (стаття 25 Закону):

- судові рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили;
- заява **власника** об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо **власного об'єкта нерухомого майна:**

встановлюємо особу, перевіряємо в ДРП (в тому числі в його архівній складовій частині (РПВН), а щодо з/д у відомостях ДЗК) наявність реєстрації права власності (п.5-1 Порядку державної реєстрації прав)

Змінено строк дії заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій з десяти робочих днів на **п'ятнадцять календарних днів**. Повторне подання заяви власником щодо одного і того самого об'єкта можливе лише через п'ять календарних днів з дня завершення п'ятнадцятиденного строку, а в разі відкликання попередньої заяви - через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

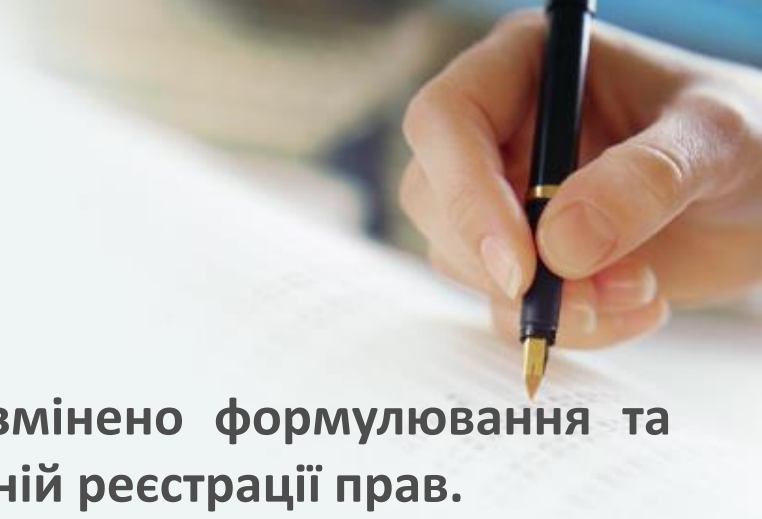
Зупинення державної реєстрації прав

- 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 чи по завершенню п'ятнадцяти календарних днів, з дня реєстрації відповідної заяви власника.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

- У частині першій статті 24 Закону змінено формулювання та уточнено підстави для відмови в державній реєстрації прав.
- «1. У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:» замінено на «1. Підстави для відмови в державній реєстрації прав:»
- у пункті 12 слово "зокрема" замінено словами "у тому числі" і тепер ця підстава є такою: «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».





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

- У частині четвертій статті 24 Закону уточнено та доповнено випадки, коли відмова в державній реєстрації прав з підстави наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно не застосовується, а саме 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; (примітка: **пропущено ДРІ**)
 - 4) державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно (крім іпотеки);



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

- У частині четвертій статті 24 Закону доповнено випадки, коли відмова в державній реєстрації прав з підстави наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно не застосовується, а саме у разі:
 - 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. (набирає чинності 16.07.2020). Додатково дивись ч.1 ст 31-3 цього закону та п.2 част. 12 ЗУ "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб": вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів з майном (активами) неплатоспроможного банку не застосовуються при відчуженні ... майна (активів)неплатоспроможного банку на користь приймаючого/перехідного банку.

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. (частина 2 статті 24)



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Змінено визначення терміну «обтяження» (пункт 5 частини першої статті 2): **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.**

З 16 січня цього року, **іпотека є обтяженням речових прав на нерухоме майно. Крім того, до переліку обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкта незавершеного будівництва, додано вимогу нотаріального посвідчення договору**, предметом якого є нерухоме майно, встановлену власником такого майна.

Відомості про передачу в іпотеку нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно як речове право, похідне від права власності, **вважаються відомостями цього реєстру як обтяження речових прав без необхідності проведення реєстраційних дій чи внесення відповідних змін до договорів іпотеки.** (Прикінцеві та перехідні положення)

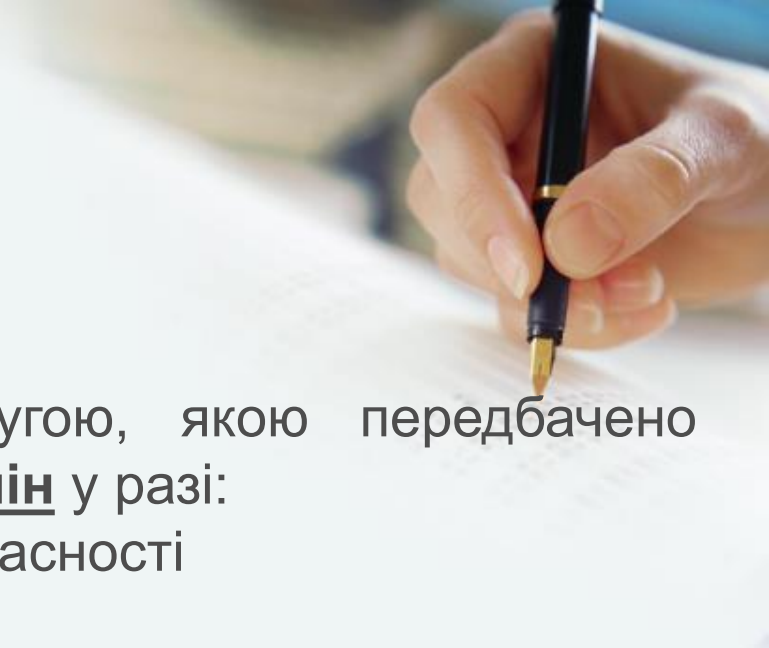


НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Статтю 4 доповнено частиною другою, якою передбачено **проведення державної реєстрації змін** у разі:

- визначення часток у праві спільної власності
- 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.

При цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

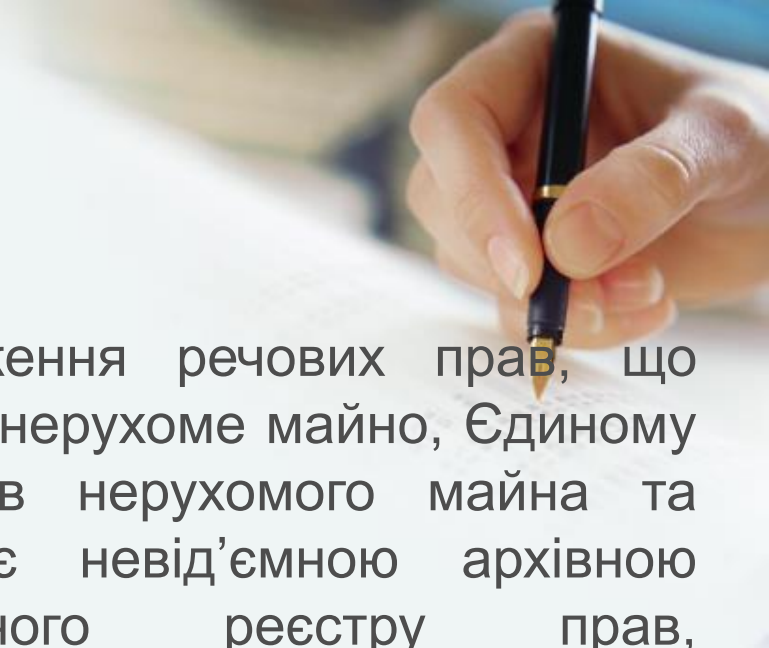




НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

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.

Ця норма не поширюється на випадки використання таких відомостей у судових спорах, пов'язаних з визнанням чи поновленням речових прав.





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

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.

Законом виключено можливість внесення змін до записів (відомостей) Державного реєстру прав щодо зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна за заявою про внесення таких змін. Абзацом 6 частини п'ятої статті 12 встановлено, що 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.

Потрібно розмежовувати зміни характеристики ОНМ та реконструкцію ОНМ. Реконструкція - реконструкція, реставрація або капітальний ремонт - абзац другий пункту 2 Порядку державної реєстрації прав.



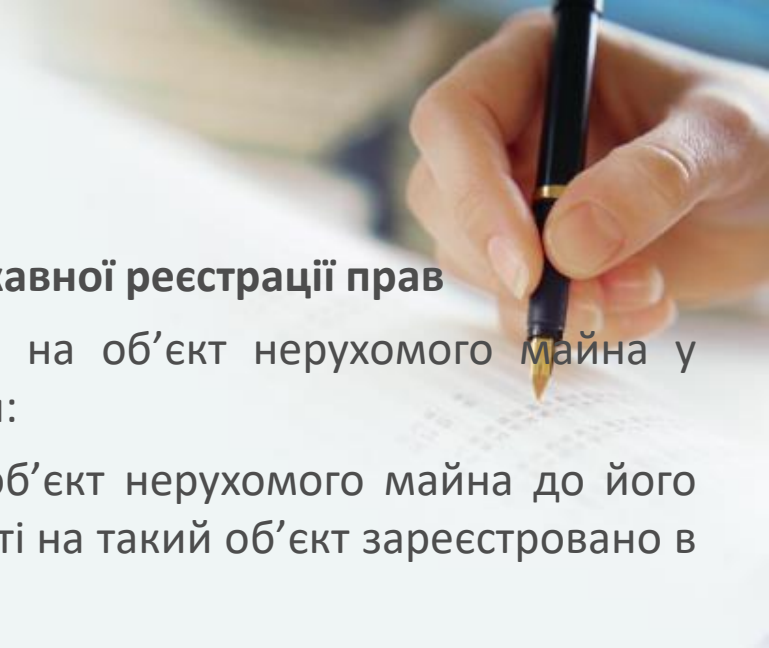
НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

О НОВЛЕНИЙ пункт 43 Порядку державної реєстрації прав

“43. Для державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна у результаті реконструкції такого об’єкта подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об’єкт зареєстровано в Державному реєстрі прав);
- 2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;
- 3) технічний паспорт на об’єкт нерухомого майна;
- 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об’єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);
- 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалася в результаті спільної діяльності).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.



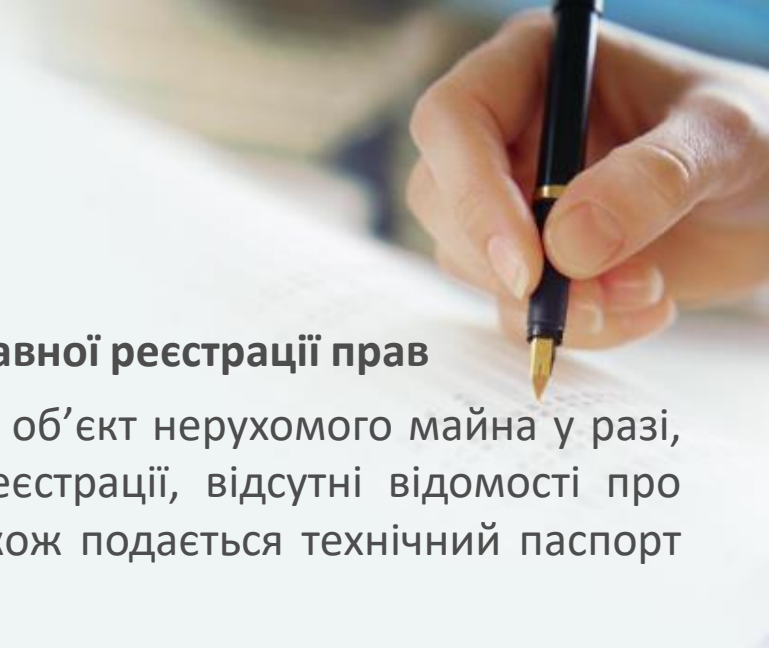


НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ОНОВЛЕНИЙ пункт 58 Порядку державної реєстрації прав

“58. Для державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об’єкта, також подається технічний паспорт на такий об’єкт.

За бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об’єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об’єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об’єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації. **(крім випадків реконструкції об’єкта нерухомого майна)**





НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Закриття розділів Державного реєстру прав

Змінами до статті 14 розширено перелік підстав для закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи:

- знищення об'єкта нерухомого майна;
- поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна;
- державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт; нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва;
- скасування державної реєстрації земельної ділянки судовим рішенням;
- у разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки;



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

Закриття розділів Державного реєстру прав

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки **закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше.**

Однак, якщо виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється **виключно на підставі судового рішення.**

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 відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа.**



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Закриття розділів Державного реєстру прав

За результатом припинення речових прав, їх обтяжень (знищення, скасування державної реєстрації земельної ділянки) або перенесення відомостей про такі права державний реєстратор **невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача** про:

- ✓ **закриття розділу Державного реєстру прав;**
- ✓ **перенесення відомостей про речові права, обтяження;**



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Встановлено, за яких умов подається одна заява про державну реєстрацію права власності щодо декількох об'єктів нерухомого майна: (частина 9 ст.18)

Одна заява подається 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, незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно, за умови реєстрації права власності за тим набувачем або набувачами, та за умови наявності/відсутності відкритих розділів у Державному реєстрі прав.

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.



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Виправлення технічної помилки

У разі допущення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав:

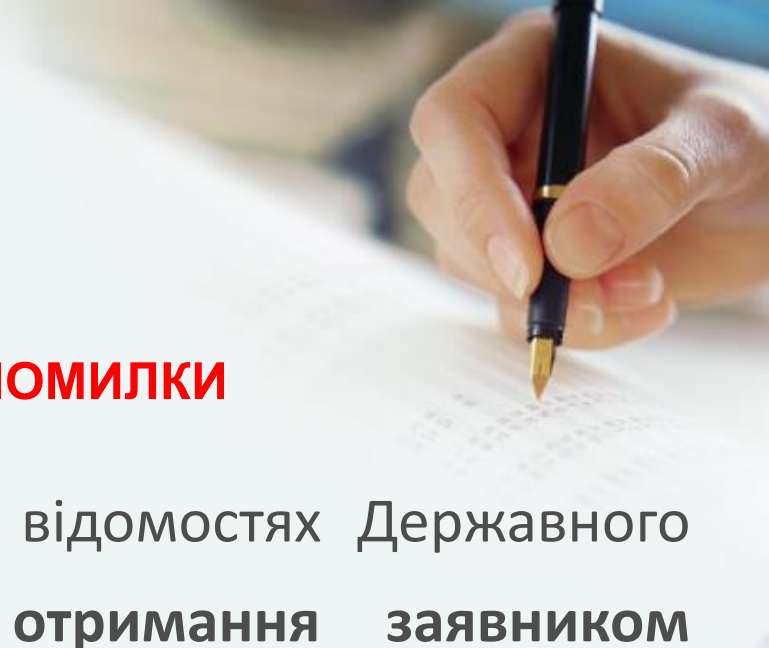
- ✓ державний реєстратор **самостійно** виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися;
- ✓ у разі якщо допущена технічна помилка, виявлена після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, така помилка виправляється державним реєстратором виключно **на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку;**
- ✓ у разі якщо допущена технічна помилка впливає на права третіх осіб, така помилка виправляється державним реєстратором виключно **на підставі судового рішення.**



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

ВИПРАВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ПОМИЛКИ

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.





**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

Виправлення технічної помилки станом на 28.05.2020

Заява «про внесення змін до записів»

Тип змін до запису: «технічна помилка»; **Вимоги до заяви встановлені у п. 8 Порядку ведення Державного реєстру прав (Постанова 1141).**

Заява повинна містити:

- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (у разі наявності відкритого розділу на об'єкт нерухомого майна);
- номер запису (відомостей) в Державному реєстрі прав;
- опис змін (технічної помилки);
- відомості про документи, подані для виправлення технічної помилки



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

Виправлення технічної помилки (погашення записів РПВН) після технічного доопрацювання реєстру

Заява «виправлення технічної помилки»

Тип помилки у відомостях ДРП :

- **технічна помилка у відомостях Державного реєстру прав з вини заявника;**
- **технічна помилка у відомостях Державного реєстру прав з вини державного реєстратора;**
- **погашення записів у Реєстрі прав власності на нерухоме майно**

Заява повинна містити:

- **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (у разі наявності відкритого розділу на об'єкт нерухомого майна);**
- **номер відомостей про речове право, обтяження такого права в Державному реєстрі прав;**
- **опис технічної помилки;**
- **документи, подані для виправлення технічної помилки (за наявності)**



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**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, а також у разі визнання на недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор **проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав** відповідно до цього 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). **ВИНЯТОК:** Судові рішення, що станом на 16.01.20 набрали законної сили та не виконані.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СТРОКИ ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ

У день реєстрації відповідної заяви:

- державна реєстрація обтяжень речових прав, в тому числі іпотеки;
- виправлення технічної помилки;
- взяття на облік безхазяйного нерухомого;

У строк, що не перевищує двох робочих днів з дня подання відповідної заяви: - щодо нерухомого майна, зазначеного у частині першій ст.31-3;

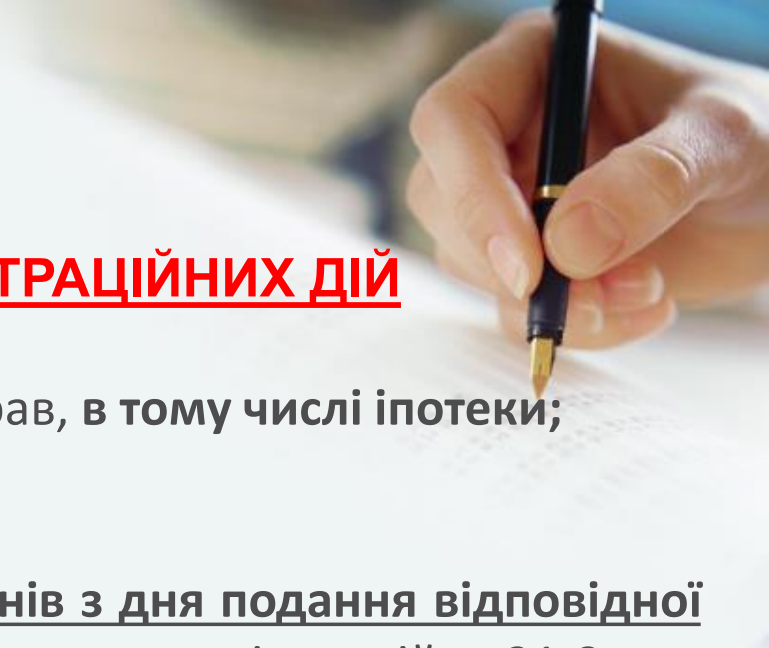
У строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви:

- державна реєстрація права власності;
- державна реєстрація інших речових прав;

Виключення: державна реєстрація права власності та інших речових прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва (з дня реєстрації заяви і)

Скорочені строки (стаття 34 Закону)

- державна реєстрація права власності та інших речових прав:
- у строк два робочі дні; - у строк один робочий день; - у строк дві години.





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни, що передбачені ЗУ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізмів регулювання банківської діяльності (чинні з 23 травня 2020)

1) частину першу статті 27 доповнити пунктом 13-2 такого змісту:

"13-2) актів приймання-передачі нерухомого майна неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";

2) розділ V доповнити статтею 31-3 такого змісту:

"Стаття 31-3. Особливості проведення реєстраційних дій щодо нерухомого майна банків, що виводяться з ринку

1. 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 цього Закону з урахуванням вимог Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб".

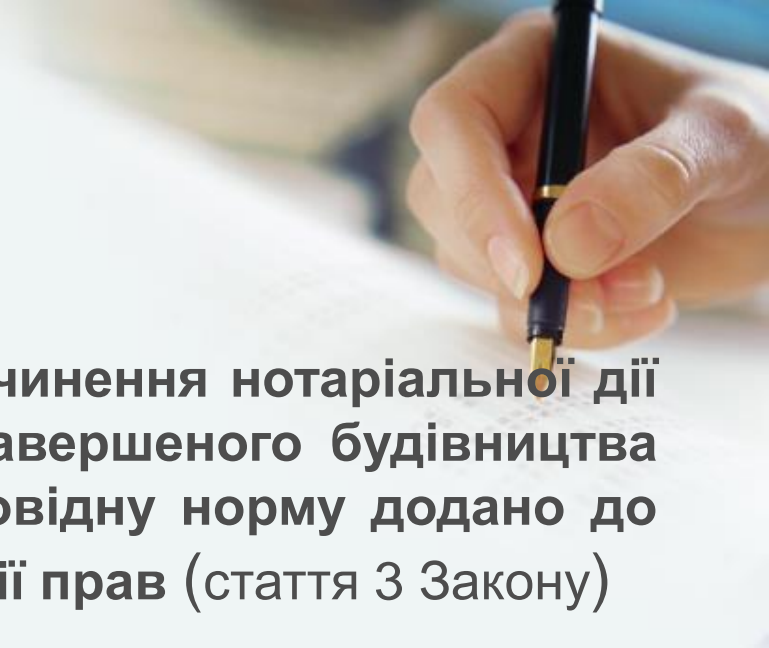
2. Реєстраційні дії щодо нерухомого майна, зазначеного у частині першій цієї статті, проводяться незалежно від місцезнаходження такого майна у строк, що не перевищує двох робочих днів з дня подання відповідної заяви органу або суб'єкту, що здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав".



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

- **Закріплено принцип одночасності вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав. Відповідну норму додано до загальних засад державної реєстрації прав (стаття 3 Закону)**

Обмеження територіальності реєстрації речових прав, встановлені для державних реєстраторів частиною п'ятою статті 3 Закону, не поширюються на нотаріусів, які проводять одночасно із вчиненням нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень, державну реєстрацію прав у результаті вчинення цієї нотаріальної дії.





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва

Стаття 31-2

- 1. 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 цією статтею.**

Згідно статті 251 Цивільного кодексу України, строком є певний період у часі, зі впливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення. Відповідно до статті 252 Цивільного кодексу України строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами;

Оскільки загальні строки проведення реєстраційних дій, передбачені статтею 19 Закону, на випадки такої реєстрації нотаріусом не поширюються, **граничний строк для проведення державної реєстрації в результаті вчинення нотаріальної дії законом не встановлений.**



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва

Стаття 31-2

- 2. 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 (абзац перший частини другої статті 31-2 Закону).

згідно Закону, датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, а заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження, нотаріусу слід застосовувати згадану вище норму таким чином, щоб була дотримана одна із загальних засад державної реєстрації прав - одночасність вчинення нотаріальної дії та державної реєстрації прав.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва

Стаття 31-2

- 2. 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.

З урахуванням положень ч.9 статті 18 Закону можна зробити висновок, що в такому випадку нотаріус самостійно формує і реєструє щодо кожного об'єкта нерухомого майна (об'єктів), одну заяву про державну реєстрацію прав співвласників, які набуваються **одночасно** внаслідок видачі таких свідоцтв про право на спадщину.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва

Стаття 31-2

- **3. 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.**

Вбачається, що у такому випадку державна реєстрація припинення іпотеки може здійснюватись в межах процедури державної реєстрації права власності, без формування і реєстрації нотаріусом окремої заяви.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва

Стаття 31-2

- 4. 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.

Враховуючи, що нотаріус, який знімає заборону відчуження нерухомого майна, не вчиняє нотаріальну дію, державна реєстрація припинення обтяження речових прав в результаті зняття такої заборони має здійснюватись на загальних засадах, з подачею належним заявником заяви про державну реєстрацію прав.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Стаття 31-2

- 5. 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 цього Закону в порядку та строки, передбачені цим Законом.

Враховуючи, вищенаведене, державна реєстрація права власності у такому випадку, має здійснюватись на загальних засадах, будь-яким державним реєстратором, з подачею належним заявником заяви про державну реєстрацію прав, в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.



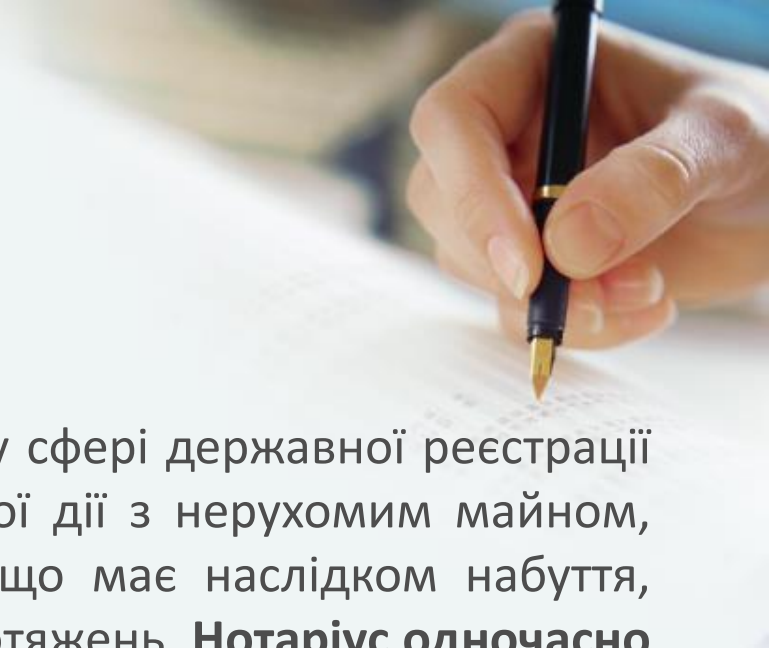
НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Стаття 31-2

- 6. Змінено порядок реєстрації заяв у сфері державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень. **Нотаріус одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву** про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом (частина 6 статті 31-2 Закону).

Враховуючи вищенаведене, а також абзац другий ч.1 ст.17, ч.1 ст.18, абзац перший ч. 5 ст.20, при формуванні та реєстрації нотаріусом таких заяв слід виходити з наступного:

- друк сформованої та зареєстрованої заяви не передбачений;
- Не передбачено підписання заяви, накладання ЕЦП, як суб'єктом права, так і нотаріусом.





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ДОКУМЕНТИ, ЕЛЕКТРОННІ КОПІЇ ЯКИХ ВИГОТОВЛЯЮТЬСЯ ШЛЯХОМ СКАНУВАННЯ ТА ДОЛУЧАЮТЬСЯ ДО РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ

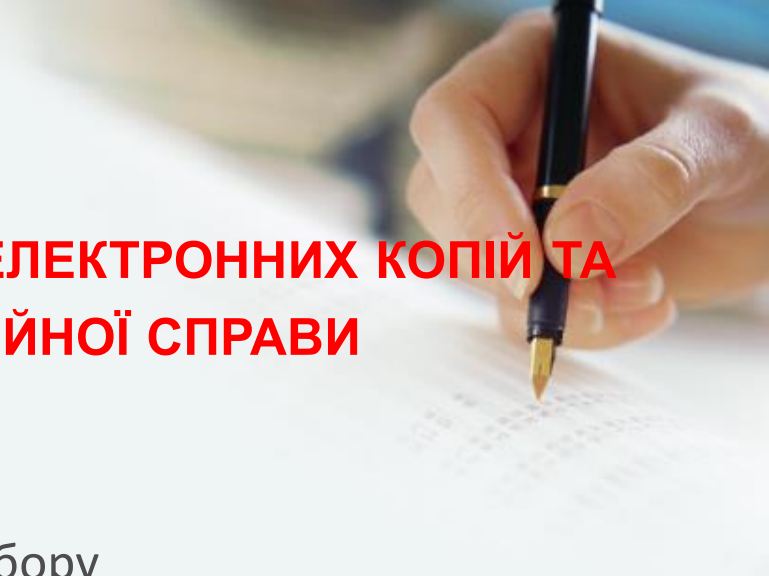
- документи, подані заявником, що підтверджують набуття, зміну або припинення речових прав згідно статті 27 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та передбачені Порядком державної реєстрації прав
- запити державного реєстратора, надіслані в паперовій формі
- відповіді на запити державного реєстратора, що надійшли в паперовій формі
- паперові носії інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), якщо державний реєстратор має до них доступ та якщо відповідні відомості відсутні в реєстрах
- документи, що визначають обсяг цивільної правоздатності, дієздатності фізичних та юридичних осіб, а також обсяг повноважень представника фізичної або юридичної особи, які ПОДАЮТЬСЯ заявником: *довіреності, установчі документи (у разі відсутності їх сканів в ЄДР), тощо*



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

НЕ ПЕРЕДБАЧЕНО ВИГОТОВЛЕННЯ ЕЛЕКТРОННИХ КОПІЙ ТА ДОЛУЧЕННЯ ДО РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ

- документів, що посвідчують особу
- Заяви, підписаної заявником
- документів про сплату адміністративного збору
- Копії документів, що підтверджують право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав
- відомостей (витягів, інформаційних довідок) з реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи (Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного реєстру довіреностей, Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, інших реєстрів), отриманих державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них
- установчих документів юридичних осіб, електронні копії яких містяться в ЄДР





**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

ВИМОГИ ДО ЕЛЕКТРОННИХ КОПІЙ ДОКУМЕНТІВ (пункти 16 – 18 Порядку 1141)

- Вимоги до електронних копій документів:
- документи, що містять більше 1 сторінки, скануються в 1 файл. У разі перевищення допустимого для завантаження розміру файла такий файл розділяється на декілька файлів.
- електронні копії документів повинні бути придатні для сприйняття їх змісту;
- кожна окрема електронна копія документа, крім сканованого зображення, повинна містити текстову інформацію про реквізити документа: назва документа; серія документа (за наявності); номер документа; дата видачі документа; уповноважений суб'єкт, що видав документ; строк дії документа (за наявності); додаткові відомості про документ (за наявності).

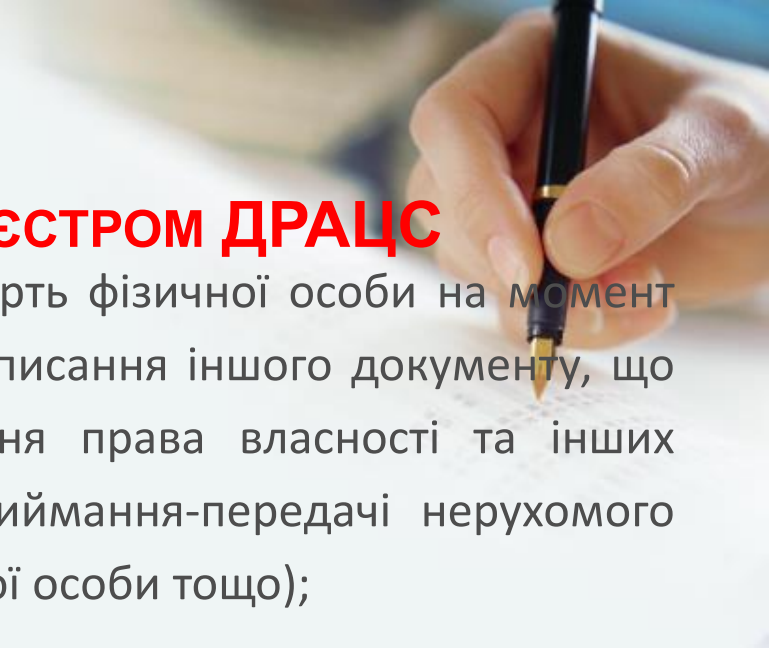
Вимоги до розміру файла чи кольору зображення відсутні.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ПРИКЛАДИ ПЕРЕВІРОК ЗА РЕЄСТРОМ ДРАЦС

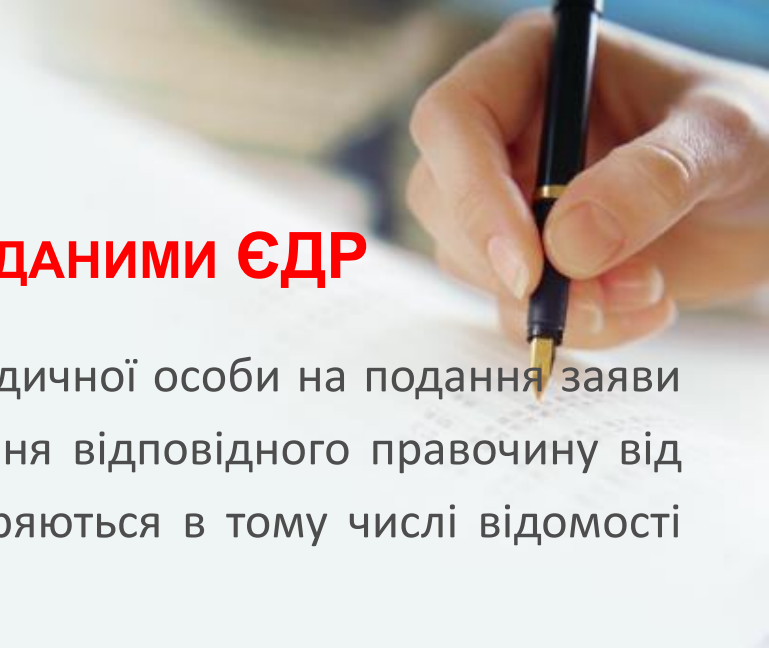
- Щодо відсутності актового запису про смерть фізичної особи на момент укладення відповідного правочину або підписання іншого документу, що підтверджує набуття, зміну чи припинення права власності та інших речових прав (договору оренди, акту приймання-передачі нерухомого майна до чи зі статутного капіталу юридичної особи тощо);
- Щодо відсутності актового запису про смерть фізичної особи (учасника юридичної особи) на момент передачі майна до статутного капіталу юридичної особи;
- Відомості про наявність чи відсутність актового запису про шлюб фізичної особи, якій належить на праві власності нерухоме майно, у випадках, коли для державної реєстрації прав на таке майно передбачено подання згоди співвласника об'єкта нерухомого майна/згоди подружжя (передача нерухомого майна до статутного капіталу юридичної особи);
- Щодо відсутності актового запису про смерть фізичної особи-довірителя;
- Перевірка повноважень законного представника.





ПРИКЛАДИ ПЕРЕВІРОК ЗА ДАНИМИ ЄДР

- перевірка повноважень представника юридичної особи на подання заяви про державну реєстрацію прав чи укладення відповідного правочину від імені юридичної особи (при цьому перевіряються в тому числі відомості статуту);
- перевірка правоздатності відповідної юридичної особи (чи не припинено юридичну особу) (юридичної особи, яка передає майно до статутного капіталу іншої юридичної особи; юридичної особи, до статутного капіталу якої передається майно; юридичної особи – сторони правочину тощо);
- чи є фізична чи юридична особа учасником юридичної особи, до статутного капіталу якої передається нерухоме майно;
- чи була особа учасником юридичної особи, майно якої передається їй у зв'язку з виходом чи припиненням цієї юридичної особи;
- Факт реєстрації неповнолітньої особи фізичною особою-підприємцем.





НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ 😊

***Нагадуємо про необхідність
сплати членських внесків!!!***

***Про суму заборгованості
можна дізнатися на веб-сайті НПУ***

www.npu.org.ua