



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ -
НОВЕЛИ ТА ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ**



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ

Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

частина перша статті 182 Цивільного кодексу України

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

пункт 1 частини першої статті 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають з **моменту державної реєстрації**.

частина друга статті 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

частина четверта статті 334 Цивільного кодексу України



ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАЦІЙНИЙ ЦЕНТР

частина перша статті 4 Закону

- **право власності та право довірчої власності** як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;
- **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 довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);**
 - 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**;
 - інші речові права відповідно до закону





ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

зміни від 01 лютого 2020 року

Стаття 793. Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.

2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, **крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років.**

Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, **крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.**



ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІ ПІДЛЯГАЮТЬ

частина перша статті 4 Закону

- **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



ТЕРМІН «ОБТЯЖЕННЯ» пункт 5 частини першої статті 2 Закону

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**



ІПОТЕКА

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.**

пункт 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 340-ІХ



ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

частина перша статті 18 Закону

- 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 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.



підпункт 4 пункту 3 Постанови КМУ від 25.12.2015 № 1127:

надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень до впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, **створеного відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до нього, здійснюється відповідно до законодавства за допомогою діючого програмного забезпечення** Державного реєстру речових прав на нерухоме майно



Зміни до Порядку 1127 щодо повноважень у сфері ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Із переліку суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, змінами до пункту 2 виключено терміни «уповноважена особа» та «фронт-офіс», а також їх значення. Внесено відповідні зміни до інших пунктів Порядку 1127:

виключено посилання на уповноважену особу як на особу, яка здійснює прийом та видачу документів, формування та реєстрацію заяви в базі даних заяв Державного реєстру прав, встановлення особи заявника під час формування та реєстрації заяви/видачі документів за результатом розгляду заяви, виготовлення електронних копій документів, необхідних для державної реєстрації прав тощо

доповнено пунктом 25¹, яким встановлено, що **помічник нотаріуса може здійснювати всі дії щодо прийняття та видачі документів** під час проведення державної реєстрації прав нотаріусом

Назву розділу «Особливості проведення державної реєстрації прав через **фронт-офіси**» змінено на «Особливості проведення державної реєстрації прав через **центри надання адміністративних послуг**». Відповідні зміни щодо суб'єктів, які забезпечують прийняття та видачу документів під час державної реєстрації прав, та їх працівників, внесено також до пунктів 26-29 Порядку 1141



СТРОКИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадків, передбачених цією статтею.

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 31² цього Закону.

Стаття 19 Закону

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно банку, що виводиться з ринку відповідно до ЗУ "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб", передане приймаючому або перехідному банку, проводиться **незалежно від місцезнаходження такого майна** у строк, що не перевищує **ДВОХ РОБОЧИХ ДНІВ** з дня подання відповідної заяви.

Стаття 31³ Закону (з 23.05.2020 на підставі Закону України № 590-IX)



АДМІНІСТРАТИВНИЙ ЗБІР

- ✓ Справляється за одну надану послугу у сфері державної реєстрації прав
- ✓ Вноситься суб'єктом звернення одноразово за весь комплекс дій та рішень суб'єкта надання адміністративних послуг, необхідних для отримання адміністративної послуги
частина п'ята статті 11 ЗУ “Про адміністративні послуги”
- ✓ адміністративна послуга - результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адмін. послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону
стаття 1 ЗУ “Про адміністративні послуги”
- ✓ У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації одночасно усім співвласникам нерухомого майна справляється один раз у повному обсязі
- ✓ У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації співвласникам нерухомого майна окремо один від одного справляється у повному обсязі з кожного з співвласників
частина сьома статті 34 Закону
- ✓ Платник - суб'єкт звернення



**ЗАЯВА ПРО ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ, НАДАННЯ
ІНФОРМАЦІЇ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ НЕ ПРИЙМАЄТЬСЯ В РАЗІ:
частина 4 статті 20 Закону**

- відсутній документ, що підтверджує оплату адміністративних послуг, або внесення відповідної плати не в повному обсязі
- **не встановлено особу заявника**
у пункті 9 Порядку 1127 виключено порядок встановлення особи заявника (Прим.: врегульовано Законом)
- **не встановлено обсягу повноважень заявника на подання відповідної заяви**
- **в Державному земельному кадастрі відсутні відомості про земельну ділянку (у разі державної реєстрації прав на земельну ділянку)**
у п. 18 Порядку 1127 виключено абз. 2 (обов'язок державного реєстратора прийняти рішення щодо відмови в державній реєстрації прав за зазначеним у заяві кадастровим номером у разі надходження відомостей з ДЗК про відсутність в останньому відомостей про земельну ділянку



ДОКУМЕНТИ, ЩО ПОСВІДЧУЮТЬ ОСОБУ ТА ПІДТВЕРДЖУЮТЬ ГРОМАДЯНСТВО УКРАЇНИ

стаття 13 ЗУ «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус»

- паспорт громадянина України
- **паспорт громадянина України для виїзду за кордон**
- дипломатичний паспорт України
- службовий паспорт України
- посвідчення особи моряка
- посвідчення члена екіпажу
- посвідчення особи на повернення в Україну
- тимчасове посвідчення громадянина України



ДОКУМЕНТИ, ЩО ПОСВІДЧУЮТЬ ОСОБУ ТА ПІДТВЕРДЖУЮТЬ ЇЇ СПЕЦІАЛЬНИЙ СТАТУС

**стаття 13 ЗУ «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи,
що підтверджують громадянство України, посвідчують особу
чи її спеціальний статус»**

- ~~• посвідчення водія~~ **Стаття 29**
- **посвідчення особи без громадянства для виїзду за кордон** **Стаття 30**
- **посвідка на постійне проживання** **Стаття 31**
- **посвідка на тимчасове проживання** **Стаття 32**
- ~~• картка мігранта~~ **Стаття 35**
- **посвідчення біженця** **Стаття 33**
- **проїзний документ біженця** **Стаття 34**
- **посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту** **Стаття 36**
- **проїзний документ особи, якій надано додатковий захист** **Стаття 37**



ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ В РЕЗУЛЬТАТІ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ

стаття 31² Закону

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.

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.**



ТИПИ ЗАЯВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ пункт 6 Порядку 1141

- ✓ про державну реєстрацію прав
- ✓ про виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав (**прим.: на даний програмне забезпечення ДРП не оновлено**)
- ✓ про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору (**норми про поновлення договору набирають чинності з 16.07.2020**)
- ✓ про скасування
- ✓ про заборону вчинення реєстраційних дій;
- ✓ про відкликання заяви
- ✓ про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна
- ✓ Інший

Виключено тип заяви “про внесення змін до запису Державного реєстру прав”



ВИМОГИ ДО ЗАЯВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ пункти 6-14 Порядку 1141, Наказ МЮУ від 21.11.2016 № 3276/5

Формування заяв здійснюється шляхом внесення відомостей про:

- ✓ **тип заяви**
- ✓ **заявника** (крім випадків, передбачених законодавством), підстава дії від імені іншої особи (у разі подання заяви уповноваженою на те особою)
- ✓ **засоби зв'язку із заявником** (абонентський номер мобільного телефона та/або адреса електронної пошти) – ЗА БАЖАННЯМ ЗАЯВНИКА
- ✓ **реквізити платежу про справлення адміністративного збору** (крім випадків формування заяви що суб'єкта речового права, обтяження, який звільнений від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав)
- ✓ **тип державної реєстрації** (право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань / речове право, похідне від права власності / обтяження речового права)
- ✓ **вид державної реєстрації** (набуття; зміна ~~(крім випадків формування заяви щодо права власності);~~ припинення)
- ✓ **тип об'єкта нерухомого майна** **ВИКЛЮЧЕНО ПІДПРИЄМСТВО**
- ✓ **адресу об'єкта нерухомого майна** (крім випадків формування заяви щодо земельної ділянки)



Формування заяв здійснюється шляхом внесення відомостей про:

- ✓ реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (**ОБОВ'ЯЗКОВО** у разі наявності відкритого розділу на об'єкт нерухомого майна)
- ✓ кадастровий номер земельної ділянки (у разі формування заяви щодо:
 - **земельної ділянки ОБОВ'ЯЗКОВО**
 - **об'єкта незавершеного будівництва або новозбудованого індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку, адресою якого вважається місце розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт**) (якщо право власності на таку зем.ділянку зареєстровано в ДРП)
- ✓ реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у разі формування заяви щодо новозбудованого або реконструйованого об'єкта нерухомого майна та у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів)
- ✓ суб'єкта речового права, ОБТЯЖУВАЧА (у разі формування заяви щодо **НАБУТТЯ речового права, обтяження**) (крім випадків, коли в одній особі поєднано особу заявника та відповідного суб'єкта)
- ✓ інформація про здійснення зв'язку з СУБ'ЄКТОМ речового права, ОБТЯЖУВАЧЕМ (абонентський номер мобільного телефона та/або адреса електронної пошти)

У разі формування заяви щодо декількох суб'єктів, відомості про суб'єкта права зазначаються щодо кожного такого суб'єкта



ВИМОГИ ДО ЗАЯВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

пункти 6-14 Порядку 1141, Наказ МЮОУ від 21.11.2016 № 3276/5

- ✓ **реєстраційний номер заяви, що відкликається (у разі відкликання заяви);**
- ✓ **тип скасування (внесення запису про скасування державної реєстрації прав, внесення відомостей про скасування рішення державного реєстратора, скасування запису Державного реєстру прав);**
- ✓ **номер запису Державного реєстру прав (у разі внесення запису про скасування державної реєстрації прав чи скасування запису Державного реєстру прав та наявності запису в Державному реєстрі прав);**
- ✓ **індексний номер рішення державного реєстратора (у разі скасування рішення державного реєстратора);**
- ✓ **документи, подані для державної реєстрації прав (за наявності)**
- ✓ **спосіб отримання документів**
- ✓ **на заяві проставляється підпис заявника (заявників) та особи, яка сформуvala заяву**



ЧЕРГОВІСТЬ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВ

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**
частина дванадцята статті 18 Закону

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**
частина третя статті 19 Закону



ПОВІДОМЛЕННЯ

Державний реєстратор невідкладно повідомляє заявника про прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав (**стаття 23 Закону**)

У випадках, передбачених статтями 14, 20, 25 Закону, державний реєстратор надсилає повідомлення власнику об'єкта нерухомого майна, відповідному користувачу, обтяжувачу про:

- подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій
- зупинення/відновлення державної реєстрації прав
- **закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей** про речові права, обтяження

Порядок повідомлення передбачений пунктами **11¹, 17 Порядку 1127** повідомлення здійснюється **у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про абонентський номер мобільного телефону та/або адреси електронної пошти шляхом надсилання за допомогою програмних засобів ДРП інформації в електронній формі**

У повідомленні про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій **зазначаються:**

- тип заяви,
- реєстраційний номер заяви,
- дату та час подання заяви,
- прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові заявника

Виключено вимогу про здійснення такого повідомлення з накладенням кваліфікованого електронного підписуПорядок повідомлень у випадках, передбачених статтею 14 Закону не встановлений



ВІДКЛИКАННЯ ЗАЯВИ

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

частина 10 статті 18 Закону

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

частина 7 статті 34 Закону

Заява може бути відкликана заявником у будь-який час **до прийняття** державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації шляхом звернення **заявника** до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса

Заява формується та реєструється за правилами, передбаченими пунктом 8 Порядку 1127 (зокрема **за умови встановлення особи заявника**)

Підстави для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви :

- за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації;
 - із заявою про відкликання раніше поданої заяви звернулася **неналежна особа**;
 - **заява не подавалася** до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус
- пункт 16 Порядку 1127**



з 02 листопада 2019 року

у зв'язку із набранням чинності Законом № 159-IX від 03.10.2019

Під час здійснення державної реєстрації прав **передбачено проведення перевірки** 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 1 статті 18 Закону)

ЗУПИНЕННЯ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ

- Однією з підстав для зупинення державним реєстратором розгляду заяви про державну реєстрацію прав є 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
пункт 2 частини першої статті 23 Закону
- **Зміни від 16.01.2020:** Заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстровані у базі даних заяв, строк зупинення яких на день набрання чинності **Законом № 340-IX від 05.12.2019** становить більше трьох місяців, вважаються відкликаними та не впливають на черговість розгляду заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень
п. 4 розділу “Прикінцеві та перехідні положення” Закону № 159-IX від 03.10.2019



Перелік реєстрів, які державний реєстратор використовує під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, приведено у відповідність до Закону, а саме: **відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також Державного земельного кадастру, 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, 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 (інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі в порядку, визначеному Мінюстом разом з відповідним державним органом) з Державним реєстром прав.**

Пункт 12 Порядку 1127 зі змінами від 29.05.2020



ЗАЯВА ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ПРО ЗАБОРОНУ ВЧИНЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ

стаття 25 Закону, п.п. **5¹**, 17, Порядку 1127

- ✓ У разі надходження заяви державний реєстратор відповідно до закону:
 - встановлює особу власника
 - **перевіряє наявність державної реєстрації права власності** на відповідний об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині (щодо земельної ділянки, відомості про право власності на яку відсутні у Державному реєстрі прав, - у Державному земельному кадастрі)

- ✓ Заяви про заборону вчинення реєстраційних дій чи про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій **не підлягають формуванню та реєстрації** у випадках, коли державним реєстратором:
 - не встановлено особу заявника або
 - не встановлено належності об'єкта нерухомого майна на праві власності



**ВІДМОВА В ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ З ПІДСТАВИ, ЗАЗНАЧЕНОЇ У ПУНКТІ 6 ЧАСТИНИ 1 СТАТТІ 24 ЗАКОНУ, НЕ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ У РАЗІ:
частина 4 статті 24 Закону**

- 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)**



ВІДМОВА В ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ З ПІДСТАВИ, ЗАЗНАЧЕНОЇ У ПУНКТІ 6 ЧАСТИНИ 1 СТАТТІ 24 ЗАКОНУ, НЕ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ У РАЗІ: частина 4 статті 24 Закону

- 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;
- 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 (з 16.07.2020)**
***вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів з майном (активами) неплатоспроможного банку не застосовуються (пункт 2 частини 12 статті 36 ЗУ "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб»)**



ВИМОГИ ДО РІШЕНЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

наказ МЮУ від 21.11.2016 № 3276/5

- реєстраційні дії, щодо яких подано заяву
- заявника (заявників)
- суб'єкта (суб'єктів) речового права, обтяження такого права (крім випадків, коли в одній особі поєднано особу заявника та відповідного суб'єкта)
- речове право, обтяження такого права
- об'єкт нерухомого майна, у тому числі його реєстраційний та/або кадастровий номер
- реєстраційний номер заяви **(у разі відкликання заяви)**
- номер запису про речове право, обтяження такого права **(у разі внесення змін до записів; скасування записів)**
- номер рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно **(у разі скасування відповідного рішення)**
- підставу прийняття відповідного рішення з обов'язковим посиланням на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до нього
- вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій **(у разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій)**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - обов'язково, якщо на момент формування заяви відповідний номер присвоєний об'єкту нерухомого майна

Кадастровий номер земельної ділянки - обов'язково, якщо заяву подано відносно земельної ділянки



ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ МІСТИТЬ частина 1 статті 12 Закону

- записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва
- записи про обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва
- записи про об'єкти та суб'єктів цих прав
- відомості та електронні копії документів, **поданих у паперовій формі**, або документи в електронній формі, **на підставі яких проведено реєстраційні дії**
- документи, **сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій**

нова редакція з 16.07.2020





ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ МІСТИТЬ

частина 1 статті 12 Закону в редакції від 16 липня 2020 року

- **відомості** про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження
- **відомості** про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна
- відомості про **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, та 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



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 (**пункт 8 частини першої статті 2 Закону**)

РЕЄСТРАЦІЙНА СПРАВА ВКЛЮЧАЄ

частина 2 статті 17 Закону

- 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
- 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
- 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 РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ АВТОМАТИЧНО ВКЛЮЧАЮТЬСЯ частина 2 статті 17 Закону

- 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 реєстраційних дій
- 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
- електронні копії **документів**, отриманих із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року 



Державний реєстратор обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у таких випадках:

- під час проведення державної реєстрації **прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року;**
- під час проведення державної реєстрації **прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.**

Державний реєстратор не зобов'язаний запитувати зазначену вище інформацію у разі:

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

пункт 3 частини 3 статті 10 Закону в редакції від 02.11.2019



з оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом 2 частини першої статті 20 Закону, 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

Частина 5 статті 20 Закону

Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор виготовляє електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом 2 частини першої статті 20 Закону (абзацом 2 пункту 7 Порядку 1127), **поданих заявником** для державної реєстрації прав, шляхом їх сканування та долучає **до відповідної заяви**

пункт 10 Порядку 1127



Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», **іншими законами України** та цим Порядком.

Відповідні зміни внесено до пунктів 7, 40 Порядку 1127



**За результатом проведення реєстраційних дій
заявнику не повертаються та зберігаються
державним реєстратором протягом трьох років
частина 2 статті 17 Закону, пункт 25 Порядку 1127**

- заява, подана в паперовій формі
- документ про сплату адміністративного збору
- запити державного реєстратора в паперовій формі
- документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року



НАКЛАДЕННЯ ДЕРЖАВНИМ РЕЄСТРАТОРОМ КВАЛІФІКОВАНОГО ЕЛЕКТРОННОГО ПІДПИСУ ПЕРЕДБАЧЕНО:

- Під час прийняття рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі
пункт 3 Порядку 1127, пункт 4 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно
- ~~У випадках повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, відповідного користувача, обтяжувача про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій щодо об'єкта нерухомого майна
частина перша статті 20 Закону, пункт 11¹ Порядку 1127~~
- ~~Під час реєстрації заяви, що надійшла в електронній формі
пункт 32, абзац 7 пункту 77 Порядку 1127~~
- Під час державної реєстрації обтяжень, накладених державними, приватними виконавцями під час примусового виконання рішень відповідно до закону
пункт 36 Порядку 1127
- ~~Під час державної реєстрації прав на підставі рішень судів (без подання заяви заявником)
пункти 35, 36 Порядку 1127~~



СТРУКТУРА ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

частина 3 статті 13 Закону

3. **Розділ** Державного реєстру прав **складається з чотирьох частин**, які містять відомості про:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності (**довірчої власності**) та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;
- 4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.

нова редакція з 16.07.2020





СТРУКТУРА ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

частина 3 статті 13 Закону в редакції від 16.07.2020

Розділ Державного реєстру прав складається з 4 частин, що містять відомості про:

- 1) **нерухоме майно та його ціну (вартість);**
- 2) **право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;**
- 3) **інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;**
- 4) **обтяження речових прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень**
Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться **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, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються.

У разі якщо договором оренди/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 НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ пункт 29 Порядку 1141

► Про земельну ділянку:

- **кадастровий номер** земельної ділянки
- ~~площа~~ земельної ділянки
- ~~реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці~~

► Про об'єкт незавершеного будівництва:

- **опис** об'єкта незавершеного будівництва (присвоєна відповідно до технічного паспорта літера, відсоток готовності тощо)
- ~~реєстраційний номер об'єкта незавершеного будівництва в Реєстрі прав власності на нерухоме майно~~
- **кадастровий номер** земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва



ВІДОМОСТІ ПРО НЕРУХОМОМЕ МАЙНО, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДРП пункт 29 Порядку 1141

Про об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці:

- **тип** об'єкта нерухомого майна
- **площа** об'єкта нерухомого майна (загальна та (за наявності) житлова)
- **опис** ОНМ із зазначенням об'єктів, що є **приналежністю головної речі** (присвоєна літера, римська або арабська цифра відповідно до технічного паспорта, загальна та (за наявності) житлова площа) (у разі коли ОНМ є головною річчю)
- **відомості про складові частини** ОНМ (найменування та/або присвоєна літера, загальна та (за наявності) житлова площа) (у разі коли ОНМ є складною річчю)
- **адреса** об'єкта нерухомого майна
- ~~**реєстраційний номер** об'єкта нерухомого майна в РПВН~~
- **кадастровий номер земельної ділянки**, на якій розташований ОНМ (у разі коли:
 - об'єктом є індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, будівля або споруда та **у документах, поданих для державної реєстрації права власності, наявні відомості про розташування такого об'єкта на земельній ділянці, зареєстрованій в ДЗК** (прим.: до змін – в ДРП), або
 - коли **адресою** новозбудованого індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку **вважається місце розташування земельної ділянки**, на якій споруджено відповідний об'єкт) (прим.: якщо право власності на таку земельну ділянку зареєстровано в ДРП)



ВІДОМОСТІ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

пункти 30 – 32 Порядку 1141 в редакції від 29.05.2020

➡ Щодо суб'єктів іншого речового права, обтяження:

- про особу, якою набуто речове право на чуже майно, обтяжувача
- абонентський номер мобільного телефону та /або адреса електронної пошти

➡ Щодо іншого речового права:

- **дата укладення договору**, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору)
- **строк дії договору**, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк)
- **відомості про поновлення договору** (у разі набуття права оренди, сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки)

➡ Щодо обтяження речового права:

- про обтяжувача (виключено територіальні громади)

➡ Щодо іпотеки додатково вносяться відомості про:

- боржника, який є відмінним від іпотекодавця
- розмір основного зобов'язання
- реквізити заставної, відомості про видачу дубліката заставної, анулювання заставної (у разі коли іпотечним договором передбачено видачу заставної)



ВІДОМОСТІ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ пункти 30 – 32 Порядку 1141 в редакції від 29.05.2020

- ✓ У разі коли відомості про інше речове право, похідне від права власності, обтяження речового права **вносяться до спеціального розділу** Державного реєстру прав **додатково** вносяться відомості про власника та про нерухоме майно, передбачені пунктом 29 і підпунктом 1 пункту 30 Порядку 1141
- ✓ Підстава для державної реєстрації за **допомогою програмних засобів** ведення Державного реєстру прав **вноситься із переліку документів**, поданих для державної реєстрації прав, та **відображених у відповідній заяві**.
- ✓ У разі накладення державним, приватним виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону підстава для державної реєстрації обтяження **за допомогою програмних засобів** ведення Державного реєстру прав автоматично вноситься з автоматизованої системи виконавчого провадження



ВІДОМОСТІ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ пункти 29, 31, 37 Порядку 1141 в редакції від 29.05.2020

- ✓ Під час державної реєстрації **права власності** додатково вносяться відомості **про ціну (вартість) об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва** – до відомостей про **об'єкт**
- ✓ Під час державної реєстрації **іншого речового права**, похідного від права власності, додатково вносяться відомості **про ціну (вартість) іншого речового права та/або розмір плати за користування** нерухомим майном – до відомостей про **право**
- ✓ Такі відомості вносяться **у разі наявності у документах, поданих для державної реєстрації** права власності, іншого речового права, похідного від права власності, відомостей про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) іншого речового права та/або розмір плати за користування нерухомим майном



Змінено визначення терміну «**реєстраційна дія**» (пункт 9 частини першої статті 2):

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.

пункт 9 частини 1 статті 2 Закону в редакції від 16.01.2020

З визначення терміну «реєстраційна дія» виключено внесення змін до записів та скасування державної реєстрації прав.



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗМІН

статтю 4 Закону доповнено частиною другою

Державна реєстрація таких змін проводиться у випадках:

- визначення часток у праві спільної власності
- зміни часток у праві спільної власності
- зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності
- зміни правонабувача речового права, похідного від права власності
- зміни строку дії речового права, похідного від права власності
- зміна обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав
- зміни умов обтяження

Дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.



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

- зміна **ідентифікаційних даних суб'єкта** речового права, **суб'єкта** обтяження речового права та/або
- зміна **характеристик об'єкта** нерухомого майна

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
частина 5 статті 12 Закону



пункт 37 Порядку 1141 зі змінами від 29.05.2020

➡ 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 нові відомості, **передбачені** у пункті 31 цього Порядку.

➡ У разі коли під час проведення **державної реєстрації прав** державним реєстратором із поданих для такої реєстрації документів встановлено необхідність внесення змін до відомостей, **передбачених пунктом 29** цього Порядку, або встановлено **наявність допущеної технічної помилки** під час проведення попередніх реєстраційних дій, що підтверджується документами відповідної реєстраційної справи у паперовій чи електронній формі, **такі зміни до відомостей** Державного реєстру прав вносяться одночасно з проведенням відповідної державної реєстрації прав.





ЗМІНИ ХАРАКТЕРИСТИК ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

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)

частина 5 статті 12 Закону, п. 58 Порядку 1127, п. 37 Порядку 1141

У разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, якщо зміни відбулися в результаті проведення **будівельних робіт, що потребують отримання дозволу на їх проведення та після закінчення яких об'єкт підлягає прийняттю в експлуатацію**, проводиться **державна реєстрація набуття права власності** на об'єкт нерухомого майна та під час проведення цієї реєстраційної дії **одночасно вносяться зміни до технічних характеристик цього об'єкта.**

частина 5 статті 12 Закону, п. 43 Порядку 1127, п. 37 Порядку 1141



ЗАЯВА ПРО ВИПРАВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ПОМИЛКИ

пункти 6, 8 Порядку 1141 в редакції від 29.05.2020

- Тип заяви «**про виправлення технічної помилки**»
- Тип помилки у відомостях Державного реєстру прав:
 - **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**
- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (у разі наявності відкритого розділу на об'єкт нерухомого майна);
- номер **відомостей про речове право на нерухоме майно/обтяження та кого права;**
- опис **технічної помилки;**
- документи, подані для **виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав (за наявності)**



ПОГАШЕННЯ ЗАПИСІВ

пункти 33, 40, 45 Порядку 1141

- ✓ Після перенесення відомостей **про інше речове право**, похідне від права власності, **обтяження** речового права з розділу чи спеціального розділу.
- ✓ У разі державної реєстрації **ПРАВ**, реєстрацію яких проведено до 01.01.2013 в архівній складовій частині Державного реєстру прав, після внесення до Державного реєстру прав відомостей про право власності, **інше речове право**, похідне від права власності, **обтяження** речового права
 - ✓ У разі належності майна на праві спільної власності у РПВН майно проставляється відмітка про погашення запису **про право власності** виключно щодо особи, стосовно якої проводяться реєстраційні дії
- ✓ У разі, коли державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав без проставлення відповідної відмітки під час проведення наступних реєстраційних дій щодо відповідного об'єкта нерухомого майна за умови належної **ідентифікації такого об'єкта** у відповідних реєстрах або у разі відсутності необхідності проведення реєстраційних дій - за заявою **про виправлення технічної помилки**. Таку 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).



ТЕРИТОРІАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ

Державна реєстрація **обтяжень** речових прав проводиться **незалежно від місцезнаходження** нерухомого майна
абзац 3 частини 5 статті 3 Закону

Стаття 31² Закону встановлює спеціальні норми, що регулюють державну реєстрацію прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва. За загальним правилом державна реєстрація прав одночасно із вчиненням нотаріальної дії проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених зазначеною статтею.

Стаття 73 ЗУ «Про нотаріат» встановлює територіальність накладення нотаріусом **заборони відчуження** нерухомого майна **за місцем розташування** жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна чи місцем розташування земельної ділянки, **або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину.**



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРИПИНЕННЯ ОБТЯЖЕННЯ У РЕЗУЛЬТАТІ ЗНЯТТЯ ЗАБОРОНИ ВІДЧУЖЕННЯ НОТАРІУСОМ

Державна реєстрація припинення обтяження речових прав у результаті зняття нотаріусом заборони відчуження нерухомого майна проводиться нотаріусом, яким знято відповідну заборону відчуження нерухомого майна, одночасно з її зняттям.

частина четверта статті 31² Закону

Зняття заборони - незалежно від місцезнаходження нерухомого майна чи сторін правочину. Жоден нормативний акт не містить вимоги щодо місця вчинення цієї дії

Згідно зі статтею 74 ЗУ «Про нотаріат», пунктом 5 глави 15 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України заборона відчуження нерухомого майна знімається нотаріусом лише за умови отримання відповідного **повідомлення** про наявність обставин, **які є підставою для зняття заборони**.

Державна реєстрація припинення обтяження речових прав в результаті зняття заборони має здійснюватись **на загальних засадах, з подачею належним заявником заяви про державну реєстрацію прав та сплатою адміністративного збору в розмірі, встановленому для державної реєстрації обтяжень**.



Для державної реєстрації права власності **НА ПІДСТАВІ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**, також подаються:

1. Засвідчені іпотекодержателем:

- **копія письмової вимоги** про усунення порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцю та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;
- **копія повідомлення про вручення** поштового відправлення (рекомендованого або з оголошеною цінністю), яким надіслано зазначену вимогу, з відміткою про вручення адресату, **або**
- **копія поштового відправлення** (рекомендованого або з оголошеною цінністю), яким надіслано зазначену вимогу, з позначкою про відмову адресата від одержання такого відправлення, **або**
- **копії поштових відправлень** (рекомендованого або з оголошеною цінністю) (поштових конвертів), якими **не менше ніж двічі з періодичністю не менше ніж 1 місяць** надсилалася зазначена вимога, та які повернулися відправнику у зв'язку із відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення, **або**
- **паперові копії електронного листа**, яким за допомогою засобів інформаційної, телекомунікаційної або інформаційно-телекомунікаційної системи, що забезпечує обмін електронними документами, надіслано зазначену вимогу, **та електронного службового повідомлення відповідної системи**, яким підтверджується доставка відповідного електронного листа за адресою електронної пошти адресата (у разі коли договором з іпотекодавцем або боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, передбачено можливість обміну електронними документами);

2. Довідка іпотекодержателя, що містить відомості про суму боргу за основним зобов'язанням станом на дату **не раніше 3 днів до дня подання документів** для проведення відповідної державної реєстрації та відомості про вартість предмета іпотеки, визначену суб'єктом оціночної діяльності, станом на дату **не раніше 90 днів до дня подання документів** для проведення відповідної державної реєстрації;

3. Заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

пункт 61 Порядку 1127 в редакції від 06.03.2020 (змінено постановою КМУ від 26.02.2020 № 189)



Зміни до п. 61 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Протягом дії ЗУ “Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті” для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яким є нерухоме житлове майно загальною площею в межах, визначених зазначеним Законом, що виступає як забезпечення зобов’язань громадянина України за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами — резидентами України в іноземній валюті, також подається заява, що підтверджує згоду іпотекодавця — громадянина України на набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до ЗУ “Про нотаріат”, крім випадків:

- встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого права власності іпотекодавця на інше нерухоме житлове майно (його частину) у Державному реєстрі прав чи в його невід’ємній архівній складовій частині або
- надання державному реєстратору документів, якими підтверджується, що відповідне нерухоме житлове майно не є місцем постійного проживання іпотекодавця.

Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, обтяжень речових прав на передане в іпотеку майно, у тому числі внесення після державної реєстрації іпотеки іпотекодавця до Єдиного реєстру боржників, не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.



АДРЕСА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

У випадку державної реєстрації права власності на **індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки** (у т. ч. закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р.) документ, що підтверджує присвоєння адреси, не вимагається, якщо об'єкт розташований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав. З метою відображення місця розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт, **як адреси об'єкта** нерухомого майна, державний реєстратор отримує відомості ДЗК з метою встановлення **місця розташування такої земельної ділянки**.

пункти 41, 42 Порядку 1127

Індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, які будуються (збудовані) на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (крім будинків, які містять дві та більше квартир, споруджених відповідно до законодавства), **не потребують прийняття рішення про присвоєння адреси**. Адресою такого об'єкта вважається місце розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний будинок, згідно із відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. **За бажанням замовника такому об'єкту може бути присвоєно адресу в порядку, визначеному зазначеною статтею.**

частина 4 статті 26⁵ (застосовується з 01.03.2020) частина 4 статті 26⁴ (*не застосовується з 01.01.2019 по 30.11.2020) Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»



АДРЕСА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

У пункті 54 Постанови 1127 (щодо документів, які подаються для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, утворене шляхом поділу/ /виділення/об'єднання майна), **виключено примітку** «(крім випадків поділу або об'єднання таких об'єктів нерухомого майна, як квартира, житлове або нежитлове приміщення тощо)», відповідно **відтепер завжди подається документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.**

01.03.2020 набули чинності зміни до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», яким врегульовано та дещо змінено порядок присвоєння адрес об'єктам (див. статті 26³ (частково не застосовується до 30.11.2020), 26⁴, 26⁵).

Порядок присвоєння адрес на сьогодні також регулюється ТИМЧАСОВИМ порядком реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна, затвердженим Постановою КМУ від 27 березня 2019 р. № 367. Міністерством розвитку громад та територій України, на виконання положень статті 26³ ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», розроблено проєкт постанови КМУ «Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна», яким затверджується Порядок присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна та Перелік об'єктів нерухомого майна, яким не присвоюється адреса.



ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

стаття 27¹ Закону, пункти 67, 68 Порядку 1127 в редакції від 29.05.2020
ВИКЛЮЧЕНО пункти 69, 70

Для державної реєстрації права власності на **об'єкт незавершеного будівництва**, зокрема на об'єкт, що підлягає приватизації, подаються **документи, передбачені ст. 27¹ Закону**:

- 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (у разі відсутності у ДРП зареєстрованого відповідного речового права на земельну ділянку);
- 2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт (крім випадків, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів);
- 3) **документ, що містить опис об'єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об'єкта.**

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

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



У пункті 20 Порядку 1127 виключено абзаци 4 та 5, якими регулювалася процедура **перенесення з ДЗК** відомостей про кожного із **співвласників** на земельну ділянку під час проведення державної реєстрації права спільної власності на таку земельну ділянку щодо одного із співвласників, а також відомостей про інші речові права на земельну ділянку, про суб'єктів цих прав.

Зазначені норми містяться у статті 29 Закону



Змінами до пункту 20 Порядку 1127 передбачено:

у разі **проведення державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, або обтяжень речових прав на земельну ділянку за відсутності відкритого розділу** на відповідну земельну ділянку в Державному реєстрі прав, на підставі відомостей ДЗК **про право власності** на земельну ділянку, перенесених з Державного реєстру земель, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав державний реєстратор **відкриває новий розділ** у зазначеному Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці



Статтю 29 Закону викладено в новій редакції

- **Частиною 1** передбачено перенесення з ДЗК відомостей про:
 - **співвласників земельної ділянки** до розділу ДРРП під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників, у разі наявності в ДЗК відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з Державного реєстру земель;
 - **інших речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності**, що виникли до 01.01.2013, до розділу ДРРП під час проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку.
- **Частиною 2** встановлено, що державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, **похідних від права власності, набутих та оформлених в установленому порядку до 01.01.2013**, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в ДРРП.
- **Частиною 3** передбачено проведення державної реєстрації **речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право**, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в ДЗК, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 01.01.2013, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.



Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом частина 6 статті 12 Закону

Відомості Державного реєстру прав не підлягають скасуванню (вилученню) частина 3 статті 26 Закону

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).



ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ

діє з 16 липня 2020 року

Земельний кодекс України доповнено статтею 126¹

Умова щодо поновлення договору може бути встановлена щодо:

- договору про встановлення **земельного сервітуту**,
- договору про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (**емфітевзису**)
- договору про надання права користування земельною ділянкою для забудови (**суперфіцію**)
- договору **оренди** земельної ділянки



ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ

діє з 16 липня 2020 року

Поновленням договору вважається поновлення договору на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення.

Встановлюється у договорі (оренди, суперфіцію, емфітевзису, про встановлення земельного сервітуту).

Сторона договору, яка бажає скористатися **правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць** до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно **заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.**

В разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору після настання відповідної дати закінчення дії договору **державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.**

Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Частиною 1 статті 26 Закону врегульовано процедуру поновлення РЕЧОВИХ ПРАВ на земельну ділянку та ПРИПИНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ на земельну ділянку, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору.



НОВИЙ ПРАВОЧИН – ВИМОГА НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНУ/ЗАСВІДЧЕННЯ СПРАВЖНОСТІ ПІДПISУ діє з 16 липня 2020 року

Може бути встановлена:

- 1. Власником земельної ділянки** щодо нотаріального посвідчення договору:
 - про встановлення земельного **сервітуту**
стаття 100 Земельного кодексу України
 - **оренди** землі
стаття 14 Закону України «Про оренду землі»
 - про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (**емфітевзис**)
стаття 102¹ Земельного кодексу України
 - про надання права користування земельною ділянкою для забудови (**суперфіцій**)
стаття 102¹ Земельного кодексу України
- 2. Власником об'єкта нерухомого майна (в тому числі земельної ділянки)** щодо нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є **нерухоме майно чи його частина, крім випадків**, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню
стаття 209 Цивільного кодексу України



НОВИЙ ПРАВОЧИН – ВИМОГА НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВочИНУ/ЗАСВІДЧЕННЯ СПРАВЖНОСТІ ПІДПИСУ

діє з 16 липня 2020 року

- 3. Учасником приватного підприємства** щодо нотаріального посвідчення правочину предметом якого є частка такого учасника у статутному капіталі відповідного підприємства
стаття 113 Господарського кодексу України
- 4. Учасником товариства з обмеженою чи додатковою відповідальністю :**
 - щодо нотаріального засвідчення справжності власного підпису під час прийняття рішень з питань діяльності відповідного товариства
стаття 5 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»
та/або
 - щодо нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у статутному (складеному) капіталі відповідного товариства, в тому числі щодо відчуження, застави
статті 5, 21 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»



НОВИЙ ПРАВочИН – ВИМОГА НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВочИНУ/ЗАСВІДЧЕННЯ СПРАВЖНОСТІ ПІДПИСУ

діє з **16 липня 2020 року**

Вимога, встановлена щодо об'єкта нерухомого майна, земельної ділянки є **ОБТЯЖЕННЯМ** речових прав та **підлягає державній реєстрації** в порядку, визначеному законом.

Частина 4 статті 24 Закону доповнено новим пунктом, згідно якого **відмова в державній реєстрації** прав з підстави наявності обтяжень на нерухоме майно **не застосовується** 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

Встановлення (скасування) вимоги є **одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню**.



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

Доповідач

Тетяна КУЧЕРЕНКО,

член Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності Нотаріальної палати України, член правління Відділення Нотаріальної палати України в Львівській області, нотаріус

Дякую за увагу!