



«17/3» 20.05.2022 року

**Першому заступнику
Міністра юстиції України
Євгенію ГОРОВЦЮ**

Шановний Євгенію Миколайовичу!

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) висловлює Вам свою повагу і звертається до Вас з таким.

Статтею 263 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року (далі Закон) визначено, що адресою об'єкта нерухомого майна (далі – адреса) є унікальна структурована сукупність реквізитів, що використовуються для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості.

Пунктом 10 частини четвертої статті 263 Закону 3038-VI передбачено, що реквізитом адреси є номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна (за наявності).

Відповідно до частини п'ятої цієї ж статті адреса, крім реквізиту, визначеного пунктом 10 частини четвертої статті 263 Закону (номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна) присвоюється, змінюється, коригується, анулюється:

Виконавчим органом сільської, селищної, міської ради – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради;

Місцевою державною адміністрацією – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку не поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради, а також у разі неприйняття органом з присвоєння адреси рішення про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адреси у строк, визначений цією статтею.

У містах з районним поділом за рішенням міських рад повноваження щодо присвоєння, зміни, коригування, анулювання адрес можуть делегуватися виконавчим органам районних в місті рад.

За рішенням Київської міської ради повноваження щодо присвоєння, зміни, коригування, анулювання адрес можуть делегуватися органам, визначеним частиною другою статті 11 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ».

Адреса вважається присвоєною з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про її присвоєння.

Водночас частиною четвертою статті 263 Закону встановлено, що реквізит адреси об'єкта, передбачений пунктом 10 частини четвертої цієї статті (номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна), не присвоюється відповідним виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, місцевою державною адміністрацією, а визначається замовником у проектній документації на будівництво об'єкта (на планах поверхів).

В індивідуальному (садибному) житловому будинку, садовому, дачному будинку, які відповідно до цього Закону споруджені без проектної документації, реквізит адреси, визначений пунктом 10 частини четвертої статті 263 Закону, визначається у технічному паспорті на будинок, складеному за результатами технічної інвентаризації.

У разі поділу або об'єднання окремих частин об'єкта нерухомого майна (квартир, житлових та нежитлових приміщень) реквізит адреси об'єкта нерухомого майна, передбачений пунктом 10 частини четвертої статті 263 Закону, визначається замовником відповідно до Порядку присвоєння адрес та зазначається у проектній документації на будівництво об'єкта, документах, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Згідно з пунктом 2 Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року № 690 (далі – Порядок № 690), термін «реквізит адреси «номер окремої частини об'єкта» вжито у такому значенні – реквізит адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна, що визначає номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом права на нерухоме майно.

Всупереч положенням частин четвертої, п'ятої статті 263 Закону пунктом 8 Порядку № 690 встановлено, що присвоєння адреси з реквізитом «номер окремої частини об'єкта» (номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом права на нерухоме майно у складі іншого об'єкта) здійснюється уповноваженими органами з присвоєння адрес за поданням забудовника.

При цьому пунктом 1 цього Порядку визначено, що органи, уповноважені на присвоєння, зміну, коригування, анулювання адрес об'єктів будівництва, об'єктів нерухомого майна, визначаються відповідно до частини п'ятої статті 263 Закону.

Таким чином, існує суперечність норм права, встановлених різними нормативно-правовими актами, якими регулюється порядок присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна. Що, у свою чергу, викликає проблеми у застосуванні наведених норм під час державної реєстрації прав на нерухоме майно з огляду на наступне.

Відповідно до абзацу 2 пункту 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 25.12.2015 №1127 (далі – Порядок № 1127) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння такому об'єкту адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт, утворений у результаті поділу, виділу частки або об'єднання без проведення реконструкції, проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію та присвоєння такому об'єкту адреси, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (абзац 6 пункту 54 Порядку № 1127).

Враховуючи вищенаведене, НПУ просить надати роз'яснення щодо належного суб'єкта визначення реквізита адреси об'єкта, передбаченого пунктом 10 частини четвертої статті 263 Закону 3038-VI; можливості застосування для цілей державної реєстрації відомостей щодо адреси такого об'єкта з відомостей про технічну інвентаризацію, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, та відповідно клопоче про внесення відповідних змін/доповнень до Порядку № 690.

З метою однакового застосування норм законодавства, просимо зазначити у роз'ясненні, якими документами підтверджується присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна, що є складовими частинами будинку, будівлі, споруди (квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням), у тому числі об'єктам,

утвореним у результаті поділу, виділу частки або об'єднання об'єктів нерухомого майна, в наступних випадках:

1. Об'єкт нерухомого майна введено в експлуатацію до набрання чинності змінами до Порядку № 1127 (до 25 листопада 2021 року);
2. Об'єкт нерухомого майна введено в експлуатацію та присвоєно адресу будинку в цілому до набрання чинності Порядком № 690;
3. Об'єкт нерухомого майна введено в експлуатацію та присвоєно адресу будинку в цілому до набрання чинності Тимчасовим порядком реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 367 від 7 липня 2021 року;
4. Об'єкт нерухомого майна введено в експлуатацію та присвоєно адресу будинку в цілому після 24 листопада 2021 року.

З повагою
Президент



Володимир МАРЧЕНКО