



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

Email: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Нотаріальна палата України

вул. Хрещатик, буд. 6, оф. 5а,

м. Київ, 01001

Міністерством юстиції України розглянуто лист Нотаріальної палати України від 20 травня 2022 року № 17/3 щодо окремих питань застосування законодавства, що регулює порядок присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна, та в межах компетенції повідомляється таке.

На думку Нотаріальної палати України, існує суперечність норм частин четвертої та п'ятої статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року № 690 (далі – Порядок № 690), у частині визначення органів, уповноважених на присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна.

Відповідно до частини першої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, *в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.*

Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері будівництва та містобудування, є Міністерство розвитку громад та територій України.

Мін'юст не приймає рішень щодо доцільності внесення змін до Порядку № 690 у зв'язку з тим, що зазначене питання виходить за межі його повноважень.

Щодо належного застосування законодавства під час проведення реєстраційних дій повідомляємо.

Порядком № 690, прийнятим Урядом на розвиток положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», затверджено єдину процедуру присвоєння, зміни, коригування адрес об'єктів будівництва, будинків, будівель, споруд, окремих частин об'єкта, які є самостійними об'єктами права на нерухоме майно (квартир, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень).

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 51790/50297-33-22/8.4.1 від 30.06.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15



Згідно з пунктом 8 Порядку № 690 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:

під час присвоєння адреси об'єкту нового будівництва, частинами якого є зазначені окремі частини об'єкта, – відповідно до затвердженої проектної документації та пропозицій замовника щодо нумерації окремих частин об'єкта;

під час присвоєння адреси закінченому будівництвом об'єкту, частинами якого є зазначені окремі частини об'єкта, – відповідно до затвердженої проектної документації, матеріалів технічної інвентаризації та пропозицій замовника щодо нумерації окремих частин об'єкта;

у випадку, визначеному абзацом тринадцятим частини четвертої статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для об'єктів з існуючим поділом на окремі частини, – відповідно до матеріалів технічної інвентаризації та пропозицій замовника щодо нумерації окремих частин об'єкта; у порядку, визначеному частиною восьмою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Присвоєння адреси з реквізитом «номер окремої частини об'єкта» для об'єктів, що не мають поділу на окремі частини, здійснюється відповідно до абзаців другого і третього цього пункту з дотриманням вимог абзаців другого – п'ятого частини третьої статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Частиною п'ятою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що уповноваженими органами з присвоєння адрес є:

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

місцева державна адміністрація – 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».

Частиною шостою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що *адреса вважається присвоєною з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про її присвоєння*.

Вказана норма відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» *застосовується з 1 грудня 2020 року.*

Присвоєння, зміна, коригування, анулювання адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна, упорядкування нумерації окремих частин об'єкта здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності, що відповідно до статті 22¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» входить до складу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

Таким чином, після законодавчого регулювання відносин з 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) єдиним документом, що підтверджує факт присвоєння відповідної адреси, є рішення зазначених компетентних органів, а сама адреса вважається присвоєною з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про її присвоєння. При цьому законодавством не обумовлено, що така адреса присвоюється виключно щодо об'єктів будівництва, будівництво яких завершено після набрання чинності Порядком № 690 чи іншим нормативно-правовим актом.

Слід враховувати основну мету присвоєння адреси відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме – ідентифікацію об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості. Крім того, адреса присвоюється об'єктам будівництва, будинкам, будівлям, спорудам, квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, *які є самостійними об'єктами нерухомого майна.* Тобто присвоєння адреси відповідним об'єктам надає можливість ідентифікації таких об'єктів та розуміння, що такі об'єкти є самостійними об'єктами нерухомого майна, щодо яких можуть набуватися права.

У зв'язку із зазначеним (незалежно від усіх порушених у листі Нотаріальної палати України варіантів існування певних відносин з будівництва об'єктів містобудування) під час звернення на сьогодні заявника за державною реєстрацією права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна такий об'єкт має бути належним чином ідентифікованим та державним реєстратором речових прав на нерухоме майно має бути встановлено, що він є самостійним об'єктом нерухомого майна, щодо якого може набуватися право власності.

Абзацами другим та третім пункту 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок), передбачено, що 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 ЄДЕССБ.*

У разі якщо закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва є складовою частиною будинку, будівлі, споруди (квартира, гаражний бокс,

машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, відомості про прийняття в експлуатацію та про присвоєння адреси отримуються щодо будинку, будівлі або споруди, складовою частиною яких є такий об'єкт, а щодо відповідної складової частини будинку, будівлі, споруди – відомості про *присвоєння* адреси такий частині.

Отже, єдиним джерелом отримання відомостей про присвоєння адреси квартири, гаражному боксу, машиномісцю, іншому житловому та нежитловому приміщенню на сьогодні є *ЄДЕССБ*.

При цьому одержання державним реєстратором речових прав на нерухоме майно вказаних відомостей із проєктної документації на будівництво об'єкта, документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів або технічного паспорта на будинок, складеного за результатами технічної інвентаризації, є неправильним, оскільки у нормі частини четвертої статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» йдеться лише про спосіб *визначення* цього реквізиту замовником, що не підміняє процедуру *присвоєння* адреси уповноваженим органом шляхом прийняття відповідного рішення.

Крім того, згідно з пунктом 8 Порядку № 690 проєктна документація та матеріали технічної інвентаризації разом з пропозиціями замовника розглядаються виключно як підстава для 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).

У разі присвоєння адрес до набрання чинності відповідними нормативно-правовими актами та *без застосування ЄДЕССБ* слід керуватися пунктами 78 та 79 Порядку, суть яких полягає в тому, що документи, необхідні для проведення реєстраційних дій, при неможливості одержання відповідних відомостей із ЄДЕССБ надаються не заявником, а отримуються безпосередньо державним реєстратором шляхом направлення запитів до органів, які видавали такі документи.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ