



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

**ЩОДО ОДНОЧАСНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НА ЯКІЙ ВОНО РОЗТАШОВАНЕ,
У ЗВ'ЯЗКУ З НАБРАННЯМ ЧИННОСТІ ЗАКОНОМ УКРАЇНИ № 2255-ІХ
«ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНІВ УКРАЇНИ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ
МЕХАНІЗМУ ПРОТИДІЇ РЕЙДЕРСТВУ»**

26 липня 2022 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12.05.2022 № 2255-ІХ. Цим Законом внесено зміни, зокрема, до статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» від 01.07.2004 № 1952-ІV (далі – Закон № 1952), а саме виключено абзац п'ятий частини дев'ятої статті 18 Закону № 1952, яким було встановлено, що у разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви про державну реєстрацію права власності.

Таким чином, внаслідок змін відповідно до абзацу другого частини дев'ятої статті 18 Закону № 1952 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, **подається одна заява** про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно, та незалежно від наявності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відкритих розділів на такі об'єкти чи на один з таких об'єктів. При цьому одна заява подається лише у випадках, коли право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим самим набувачем (набувачами).

У випадках наявності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) відкритих розділів як на житловий будинок (будівлю, споруду, об'єкт незавершеного будівництва), так і на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, або у разі відсутності в

Державному реєстрі прав відкритих розділів на житловий будинок (будівлю, споруду, об'єкт незавершеного будівництва) та на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, державна реєстрація права власності проводиться в такому самому порядку, як і до змін, а саме з прийняттям державним реєстратором одного з двох типів рішень про державну реєстрацію:

«рішення про державну реєстрацію прав» - за наявності в Державному реєстрі прав відкритих розділів на обидва об'єкти нерухомого майна **або**

«рішення про державну реєстрацію прав (з відкриттям розділу)» - за відсутності в Державному реєстрі прав відкритих розділів на обидва об'єкти нерухомого майна.

При цьому у випадках реєстрації права власності набувача на підставі рішення про державну реєстрацію прав, що не має ознаки «(з відкриттям розділу)», із застосуванням технічної функції програмного забезпечення Державного реєстру прав «перехід» у розділі на об'єкт нерухомого майна право власності відчужувача (попереднього власника) відображається як припинене, а право власності набувача – як таке, що виникло.

Проте, у випадках наявності у Державному реєстрі прав відкритого розділу лише на один з об'єктів нерухомого майна (на земельну ділянку або на розташований на ній об'єкт нерухомого майна), застосування абзацу другого частини дев'ятої статті 18 Закону № 1952 викликає складнощі, пов'язані з технічними особливостями програмного забезпечення Державного реєстру прав. Зокрема «рішення про державну реєстрацію прав (з відкриттям розділу) не надає технічної можливості здійснити «перехід» права власності відчужувача (попереднього власника) до набувача такого права у розділі, відкритому в Державному реєстрі прав раніше. Та навпаки, у разі прийняття державним реєстратором «рішення про державну реєстрацію прав», що не має ознаки «(з відкриттям розділу)», технічно неможливо відкрити у Державному реєстрі прав розділ на об'єкт нерухомого майна.

З огляду на це та з метою дотримання вимог Закону № 1952 під час проведення державної реєстрації прав повідомляємо наступне.

Згідно пункту 1 частини першої статті 2 Закону № 1952 державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - 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.

Підстави припинення права власності визначено статтею 346 Цивільного кодексу.

Такими підставами є:

- відчуження власником свого майна;
- відмова власника від права власності;
- припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;
- знищення майна;
- викуп пам'яток культурної спадщини;
- примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;
- реквізиція;
- конфіскація;
- припинення юридичної особи чи смерть власника;
- визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави;
- право власності може бути припинене також в інших випадках, встановлених законом.

Пунктом 4 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, передбачено, що ведення Державного реєстру прав передбачає серед іншого **відкриття** та у випадках, передбачених законом, закриття розділів у Державному реєстрі прав, внесення до розділів або спеціального розділу Державного реєстру прав **відомостей про набуття, зміну або припинення** речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав.

Пунктом 7 цього ж Порядку передбачено, що під час формування заяви про державну реєстрацію прав вносяться, зокрема, відомості про вид державної реєстрації: **набуття, зміна або припинення**. А відповідно до пункту 37 – під час проведення державної реєстрації набуття права власності, довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язання **замість наявних відомостей**, що містяться у розділі Державного реєстру прав, **вносяться нові відомості про право власності**, довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язання.

Відповідно до підпункту 4 пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якою затверджено Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, 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.

З огляду на наведене 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, якщо в Державному реєстрі прав наявний відкритий розділ лише на один зазначених об'єктів нерухомого майна, подається (формується) одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти зі сплатою адміністративного збору за державну реєстрацію прав на нерухоме майно за розгляд однієї заяви.

За відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень державний реєстратор приймає «рішення про державну реєстрацію прав (з відкриттям розділу)».

На підставі прийнятого рішення державний реєстратор відкриває розділ на об'єкт нерухомого майна, щодо якого відсутній розділ в Державному реєстрі прав, та реєструє «виникнення» права власності набувача.

На підставі цього ж рішення в розділі на другий об'єкт нерухомого майна припиняється право власності відчужувача (попереднього власника) та реєструється «виникнення» права власності набувача.

Завершується реєстраційна дія в загальному порядку, встановленому частиною першою статті 18 Закону № 1952, а саме формуванням витягів з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав щодо кожного об'єкта нерухомого майна (земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомого майна) окремо для подальшого використання заявником та видачею/отриманням документів за результатом розгляду заяви.

Принагідно зауважимо, що відповідно до частини сьомої статті 34 Закону № 1952 **адміністративний збір справляється за одну надану послугу у сфері державної реєстрації прав.** У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації прав одночасно усім співвласникам нерухомого майна адміністративний збір справляється один раз у повному обсязі. Пунктом 1 частини першої статті 1 Закону України «Про адміністративні послуги» адміністративну послугу визначено як результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або здійснення обов'язків такої особи відповідно до закону.

Отже, у випадках проведення державної реєстрації права власності щодо земельної ділянки та щодо розташованого на ній об'єкта нерухомого майна на підставі однієї заяви про державну реєстрацію прав, а також у випадках, коли така державна реєстрація проводиться одночасно щодо кількох співвласників зазначених об'єктів нерухомого майна, **адміністративний збір справляється за одну адміністративну послугу у сфері державної реєстрації прав.**

29.08.2022

*Комісія Нотаріальної палати України
з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності*