



**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

**Начальникам
міжрегіональних управлінь
юстиції**

Доводимо до вашого відома, що 02 травня 2023 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 432 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації» (далі – постанова), яка опублікована в «Урядовому кур'єрі» № 91 від 06 травня 2023 року і **набирає чинності** через 10 днів з дня її офіційного опублікування, тобто **з 16 травня 2023 року**.

У першу чергу, звертаємо увагу, що постанова спрямована на *приведення у відповідність підзаконних нормативно-правових актів у зв'язку з набранням чинності низкою Законів України*, а саме «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству», «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель», та передбачає зміни до:

- Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05 липня 2004 року № 830;

- Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі – Порядок ведення);

- Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок реєстрації), Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Порядку доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

Звертаємо увагу, що державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, а також державна реєстрація обтяжень речових прав та проведення інших реєстраційних дій, передбачених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 60412/8.4.1/32-23 від 15.05.2023

Підписувач [Горовець Євгеній Миколайович](#)

Сертифікат [3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000](#)

Дійсний з [25.09.2022 20:36:10](#) по [25.09.2023 20:36:10](#)



щодо таких об'єктів як подільний об'єкт будівництва та майбутні об'єкти нерухомості може відбуватися виключно після налагодження інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, що забезпечуватиме отримання повного та необхідного об'єму відомостей про подільний об'єкт будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, відомості про спеціальне майнове право на такі об'єкти та про гарантійну частку щодо певних об'єктів (аналогічно і з реалізацією Закону України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» – виключно після налагодження інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з Державним земельним кадастром, що забезпечуватиме отримання відомостей про меліоративну мережу або складові частини меліоративної мережі).

Крім приведення у відповідність підзаконних нормативно-правових актів до законів, постановою внесено також ряд суттєвих змін, направлених на удосконалення відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

1. У Порядку ведення врегульовано відносини, пов'язані з впровадженням механізмів належної ідентифікації суб'єкта речового права, обтяження речового права.

Так, на сьогодні реєстраційні дії можуть проводитися щодо припинення іншого речового права, похідного від права власності, обтяження речового права, записи про які містяться в невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав.

Саме тому пункт 44 Порядку ведення доповнено новим абзацом, що дозволить державному реєстратору за наявності відповідних правових підстав проводити державну реєстрацію припинення іншого речового права, похідного від права власності, обтяження речового права, записи про які містяться в невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав та *не містять ідентифікації суб'єкта речового права, обтяження речового права.*

Оскільки програмне забезпечення Державного реєстру прав в подальшому надаватиме можливість проводити реєстраційні дії виключно щодо ідентифікованого суб'єкта речового права, обтяження речового права, то у випадку, описаному вище, державна реєстрація буде проводитися без перенесення записів до розділу чи спеціального розділу Державного реєстру прав шляхом погашення в його невід'ємній архівній складовій частині.

2. У пункті 5-1 Порядку реєстрації уточнено положення, пов'язані з реєстрацією у базі даних заяв судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, судові рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, а також заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій.

Акцентуємо увагу на тому, що відповідні реєстраційні дії:

може здійснювати тільки державний реєстратор;

на підставі судового рішення здійснюються виключно в порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень шляхом отримання примірника судового рішення в електронній формі;

у разі коли заявником є слідчий або прокурор вимога щодо отримання примірника судового рішення в електронній формі не застосовується.

3. Порядок реєстрації доповнено положеннями щодо застосування державним реєстратором відмови у державній реєстрації прав у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 7, 16 та 24-1 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції».

При цьому державний реєстратор протягом трьох робочих днів з дня прийняття рішення щодо відмови в державній реєстрації прав у такому випадку надсилає до Мін'юсту копію такого рішення (пункт 23).

Також слід звернути увагу, що і Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 року № 990, зазнав змін в частині здійснення моніторингу реєстраційних дій, а саме проведення державним реєстратором реєстраційних дій щодо фізичних та юридичних осіб, до яких застосовані санкції відповідно до Закону України «Про санкції».

4. Пунктом 20 Порядку реєстрації врегульовано відносини, пов'язані з державною реєстрацією права власності на об'єкти нерухомого майна, що складаються з декількох об'єктів, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, з урахуванням законодавчого регулювання відносин у сфері містобудування.

Відповідно до частини другої статті 26-2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється, зокрема, будинку, будівлі, споруді (у тому числі в комплексі).

Водночас Порядком реєстрації передбачається, що присвоєння кожному із зазначених у цьому абзаці закінчених будівництвом об'єктів окремої адреси не вимагається.

5. Врегульовано відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав у результаті розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя (колишнього подружжя).

Так, пункти 48, 62, 75 та 76 Порядку реєстрації передбачають складання та підписання документів обома із подружжя (колишнього подружжя), яким на праві спільної власності належить майно, незалежно від того, що в Державному реєстрі прав наявні відомості лише про одного з них (відомості про «титального» власника).

6. Пунктом 58 Порядку реєстрації врегульовано відносини, пов'язані з отриманням з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про технічні характеристики на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва.

Так, перевірка наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, не проводиться у разі:

державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі;

державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.

7. Пунктом 76 Порядку реєстрації впроваджено для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з відмовою власника від права власності подання заяви власника (співвласників) такого об'єкта, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

З текстом постанови можна ознайомитись на Урядовому порталі за посиланням: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-postanov-kabinetu-ministriv-ukrainy-u-sferakh-derzhavnoi-reiestratsii-432-020523>.

Просимо довести зазначене до відома суб'єктів державної реєстрації та нотаріусів.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Ольга Саєнко, 271 15 76.