

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

Мін'юст

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

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

E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Начальникам  
міжрегіональних управлінь  
юстиції**

Міністерство юстиції з метою формування єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно повідомляє, що наразі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) забезпечено можливість проведення реєстраційних дій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

На сьогодні у Державному реєстрі прав реалізовано проведення реєстраційних дій щодо таких типів об'єктів нерухомого майна як:

- закінчений будівництвом об'єкт;
- об'єкт будівництва;
- майбутній об'єкт нерухомості.

У Державному реєстрі прав додано нові типи права власності: «спеціальне майнове право» та «право інвестора» (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 596, якою затверджено Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машино-місце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом) та забезпечено можливість реєстрації нових типів обтяжень, таких як:

- гарантійна частка;
- обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості;
- обтяження подільного об'єкта будівництва;
- обтяження на користь замовника/девелопера будівництва.

Разом з цим, звертаємо увагу на те, що відповідно до положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» реєстрація речових прав чи обтяжень таких

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 79778/8.4.1/32-23 від 20.06.2023

Підписувач Горовець Євгеній МиколайовичСертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10

прав на відповідні об'єкти можлива виключно у разі існування таких об'єктів в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) та присвоєння їм ідентифікатора.

Саме тому пунктом 76-1 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2025 року № 1127, передбачено, що первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, проводиться виключно на підставі відомостей, отриманих з ЄДЕССБ, одночасно щодо об'єкта будівництва і всіх майбутніх об'єктів нерухомості.

З метою практичної реалізації зазначеного в ЄДЕССБ передбачено створення документа (Заяви), що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав (зокрема, державної реєстрації спеціального майнового права, а також реєстрації «права інвестора»), обтяжень речових прав (гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості), зразок якої додається.

Відтак, під час останніх оновлень Державного реєстру прав було розширено інформаційну взаємодію Державного реєстру прав з ЄДЕССБ, шляхом забезпечення можливості отримання, в рамках діючого інформаційного обміну, на запит державного реєстратора прав на нерухоме майно вказаного вище документа (Заяви). Отримати такий документ можна обравши у блоці супровідні документи заяви вид документа: документи, отримані в порядку взаємодії з інформаційними системами, та тип документа: Документ з ЄДЕССБ, зазначити номер документа.

Отже, у разі звернення за проведенням державної реєстрації прав вперше у зв'язку з реалізацією Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» державному реєстратору прав на нерухоме майно на підставі наданого номера документа (Заяви) необхідно одержати такий документ шляхом інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та ЄДЕССБ. При цьому звертаємо увагу, що залишається незмінною сама процедура подання заяви для державної реєстрації прав (1 заява - 1 об'єкт) та сукупність як юридичних, так і технічних дій, що мають бути проведені в Державному реєстрі прав (прийняття рішення, відкриття розділу тощо).

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

Додаток: на 8 арк.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**



Заява щодо державної реєстрації  
спеціального майнового права

**GG01:5654-9983-8228-2435**

Реєстраційний номер

Діючий

Статус документа

20.06.2023

Створено

## Замовники

Кількість: 1

**С** **СЕРГІЙ С**

Реєстраційний номер облікової картки платника податків

3 5

Документ, що посвідчує особу

Паспорт

Паспорт громадянина України

Н 38

## Контактна інформація про замовника

УКРАЇНА, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський район, Кам'янець-Подільська  
територіальна громада, с. О , Опис

Поштова адреса

Електронна пошта

Телефон

## Земельні ділянки

Кількість: 1

Кадастровий номер

4 10:11:0 :0

0.5367 га

Площа

відповідає

Ознака відповідності цільового використання  
та функціонального призначення земельної  
ділянки

## Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Наявні

MU01:5549-3448-7567-6703

Реєстраційний номер

Зареєстровано (внесено реєстратором)

Статус документу

ТОВ "РОЛІ" (40146283)

Назва органу, що видав

07.04.2023

Дата видачі документу

## Відомості про проектну документацію

Наявні

Реєстраційний номер

PD01:3561-9323-2224-3958

нове будівництво багатоквартирних житлових будинків змішаного типу з житловими квартирами на верхніх поверхах і розміщенням об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого, комерційного призначення на вул. В , 3 у м. Львові

Дата реєстрації

Назва об'єкта будівництва

Діючий

Нове будівництво

Статус документа

Вид будівництва

Одна стадія

1122.1 Будинки багатоквартирні масової забудови

Кількість стадій проектування

Код ДКБС

Замовник

Ні

Належність майнових прав на проектну документацію (право змінювати проектну документацію)

Висновок про розміщення потужностей підприємств, об'єктів для проживання ВПО?

Проектувальник

Проектувальник

ПІДТРИМКА (ТЕСТОВА)(12312300)

-  
Телефон

10.06.2023

Дата договору на розробку документації

12\06\2023

Номер (шифр) проектної документації

Затвердження проектної документації

Реєстраційний номер затвердження

ZA01:4300-9683-7666-5682

13.06.2023

Дата створення в ЄДЕССБ

Документ від 13.06.2023 ( підписано: 13.06.2023 / 18:00:50 )

Документ затвердження проектної документації

## Відомості про дозвільний документ

Наявні

Реєстраційний номер документа про початок виконання будівельних робіт в Реєстрі будівельної діяльності

ЛВ012200806896 Видача дозволу на виконання будівельних робіт

ІНСПЕКЦІЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ У М. ЛЬВОВІ (40181003) Версія №1 Статус (поточна)

13.06.2023

Дата видачі

## ⊕ Відомості про гарантійну частку

Реєстраційний номер

GR01:4371-4275-8359-1525

23.26 %

Розмір частки

1

Кількість об'єктів

80

Площа, м<sup>2</sup>

Ні

Необхідність верифікації банком

ВИГОТОВЛЕНО В ТЕСТОВІЙ ВЕРСІЇ ЄДЕССБ

З них майбутніх об'єктів нерухомості 0

Об'єкт № 1 ідентифікатор

01.2392802.4987517.20230613.34.0000.99 Житловий комплекс 1

Багатоквартирний житловий	Будинок
Назва об'єкта будівництва	Тип об'єкта
Нове будівництво	Подільний
Вид будівництва	Ознака подільності
не вказано	Ні
Код об'єкта ДК 018-2000	Майбутній об'єкт нерухомості
Ні	1/1
Об'єкт виступає в якості гарантійної частки	Розмір частки
С                    СЕРГІЙ В	Загальна площа приміщень, м <sup>2</sup>
(3                    5)	
Власник	
Ні	
Об'єкт відчужено	

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Опалювана площа, м2	160
2. Кількість підземних поверхів, од	1
3. Горище (технічне горище), од	0
4. Поверховість, поверхів	3
5. Будівельний об'єм вище відм. 0.00, м3	800
6. Житлова площа однокімнатних квартир, м2	0
7. Житлова площа двокімнатних квартир, м2	0
8. Житлова площа трикімнатних квартир, м2	0
9. Площа вбудованих нежитлових приміщень (вбудованих, вбудовано-прибудованих, прибудованих), м2	400
10. Річна потреба в паливі, тис.т.	10
11. Річна потреба в тепловій енергії, МВт·год	23
12. Термін першого планового обстеження технічного стану будівлі, міс	90
13. Питомий показник споживання первинної енергії (ep), кВт·год/м2,	456
14. Питомий показник викидів парникових газів (МСO <sub>2</sub> ), кг/м2	4
15. Приєднані витрати енергії, пов'язані із спорудженням об'єкта, МВт·год	3
16. Граничне розрахункове значення навантажень для конструкцій перекриттів, кг/м2	34

**Об'єкт № 2 ідентифікатор**

01.2392802.4987517.20230613.34.9833.85 1

<b>1</b>	<b>Квартира</b>
Назва об'єкта будівництва	Тип об'єкта
<b>Нове будівництво</b>	<b>не вказано</b>
Вид будівництва	Код об'єкта ДК 018-2000
<b>Так</b>	<b>Так</b>
Майбутній об'єкт нерухомості	Об'єкт виступає в якості гарантійної частки
<b>1/1</b>	<b>С                    СЕРГІЙ В</b>
Розмір частки	<b>(3                    5)</b>
	Власник
<b>80</b>	<b>Ні</b>
Загальна площа приміщень, м <sup>2</sup>	Об'єкт відчужено

**Техніко-економічні показники**

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	80
2. Житлова площа приміщень, м2	50

**Об'єкт № 3 ідентифікатор**

01.2392802.4987517.20230613.34.5854.05 1

<b>1</b>	<b>Машиномісце/паркомісце</b>
Назва об'єкта будівництва	Тип об'єкта
<b>Нове будівництво</b>	<b>не вказано</b>
Вид будівництва	Код об'єкта ДК 018-2000
<b>Так</b>	<b>Ні</b>
Майбутній об'єкт нерухомості	Об'єкт виступає в якості гарантійної частки
<b>1/1</b>	<b>К                    КСЕНІЯ О</b>
Розмір частки	<b>(3                    7)</b>
	Власник
<b>6</b>	<b>Так</b>
Загальна площа приміщень, м <sup>2</sup>	Об'єкт відчужено
<b>К                    КСЕНІЯ О                    (3                    7)</b>	
Покупець	

**32 від 15.06.2023**

Відомості договору купівлі-продажу

**ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОРПОРАЦІЯ "ФСК" (30142442) Версія №1 Статус (поточна)**

Відомості фінансової установи-продавця

К. КСЕНІЯ О. (3 7)

Покупець

32 від 15.06.2023

Відомості договору купівлі-продажу

ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОРПОРАЦІЯ "ФСК" (30142442) Версія №1 Статус (поточна)

Відомості фінансової установи-продавця

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	6
Об'єкт № 4 ідентифікатор	
01.2392802.4987517.20230613.34.9152.58 2	
2	Машиномісце/паркомісце
Назва об'єкта будівництва	Тип об'єкта
Нове будівництво	не вказано
Вид будівництва	Код об'єкта ДК 018-2000
Так	Ні
Майбутній об'єкт нерухомості	Об'єкт виступає в якості гарантійної частки
1/1	С СЕРГІЙ В
Розмір частки	(3 5) Власник
6	Ні
Загальна площа приміщень, м <sup>2</sup>	Об'єкт відчужено

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	6
2. Загальна площа приміщень, м2	6
3. Загальна площа приміщень, м2	6

Об'єкт № 5 ідентифікатор

01.2392802.4987517.20230613.34.7563.90 2

2	Квартира
Назва об'єкта будівництва	Тип об'єкта
Нове будівництво	не вказано
Вид будівництва	Код об'єкта ДК 018-2000
Так	Ні
Майбутній об'єкт нерухомості	Об'єкт виступає в якості гарантійної частки



Майбутній об'єкт нерухомості

1/1

Розмір частки

80

Загальна площа приміщень, м<sup>2</sup>

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	80
2. Житлова площа приміщень, м2	50

Об'єкт № 6 ідентифікатор

01.2392802.4987517.20230613.34.0605.49 3

3

Назва об'єкта будівництва

Нове будівництво

Вид будівництва

Так

Майбутній об'єкт нерухомості

1/1

Розмір частки

80

Загальна площа приміщень, м<sup>2</sup>

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	80
2. Житлова площа приміщень, м2	50

Об'єкт № 7 ідентифікатор

01.2392802.4987517.20230613.34.2255.57 4

4

Назва об'єкта будівництва

Нове будівництво

Вид будівництва

Так

Майбутній об'єкт нерухомості

Об'єкт виступає в якості гарантійної частки

С СЕРГІЙ В

(3 5)

Власник

Ні

Об'єкт відчужено

Квартира

Тип об'єкта

не вказано

Код об'єкта ДК 018-2000

Ні

Об'єкт виступає в якості гарантійної частки

С СЕРГІЙ В

(3 5)

Власник

Ні

Об'єкт відчужено

Квартира

Тип об'єкта

не вказано

Код об'єкта ДК 018-2000

Ні

Об'єкт виступає в якості гарантійної частки

К КСЕНІЯ О.

1/1

Розмір частки

80

Загальна площа приміщень, м<sup>2</sup>

(3 7)

Власник

Так

Об'єкт відчужено

1/1 (3 7)  
Розмір частки Власник

80 Так  
Загальна площа приміщень, м<sup>2</sup> Об'єкт відчужено

К КСЕНІЯ О (3 7)  
Покупець

32 від 15.06.2023  
Відомості договору купівлі-продажу

ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОРПОРАЦІЯ "ФСК" (30142442) Версія №1 Статус (поточна)  
Відомості фінансової установи-продавця

К КСЕНІЯ О (3 7)  
Покупець

32 від 15.06.2023  
Відомості договору купівлі-продажу

ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОРПОРАЦІЯ "ФСК" (30142442) Версія №1 Статус (поточна)  
Відомості фінансової установи-продавця

Техніко-економічні показники

№ Назва	Значення
1. Загальна площа приміщень, м2	80
2. Житлова площа приміщень, м2	50

 Інформація про підписантів

Відсутні