



ОТРИМАННЯ НОТАРІУСОМ ВІДОМОСТЕЙ ІЗ ЄДЕССБ

КИРИЛЮК ОЛЕНА

кандидат юридичних наук
Перший віцепрезидент Нотаріальної палати України
приватний нотаріус



Єдина державна система
у сфері будівництва



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____ На № _____ від _____ 20__ р.

Міністерство юстиції України

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлено Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон).

Частиною першою статті 22¹ Закону визначено, що Єдина державна електронна система у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) – це єдина інформаційно-телекомунікаційна система у складі містобудівного кадастру, що забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва, а також електронну взаємодію між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг.

ЄДЕССБ створюється та функціонує, зокрема, за принципами обов'язковості внесення до електронної системи інформації (даних), визначеної частиною першою статті 22² Закону, змін до неї, презумпції достовірності інформації (даних), яка міститься в електронній системі.

В свою чергу, згідно з положеннями частини першої статті 22² Закону, Реєстр будівельної діяльності є компонентом електронної системи, який забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, захист, облік, зокрема, інформації про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти, у тому числі: відомості про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адрес об'єктам будівництва та закінченим будівництвом об'єктам; ідентифікатори об'єктів будівництва та закінчених будівництвом об'єктів; інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти об'єктів незавершеного будівництва, закінчених будівництвом об'єктів та їхніх частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) (у тому числі договори про проведення технічної інвентаризації, укладені відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги», у разі їх укладення через електронний кабінет).

При цьому, згідно з положеннями статті 26² Закону ідентифікатором об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) є унікальний набір



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:58 по 03.02.2026 12:33:58

Міністерство розвитку громад
та територій України



4602/30/14-25 від 21.03.2025

даних (послідовність символів), що присвоюється об'єкту будівництва або закінченому будівництвом об'єкту автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності та використовується для ідентифікації такого об'єкта.

Ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта зазначається в усіх правочинах щодо відчуження, користування, іпотеки об'єкта будівництва, закінченого будівництвом об'єкта та його частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна).

На виконання вимог Закону Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», якою затверджено Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - Порядок ЄДЕССБ).

Пунктом 72 Порядку ЄДЕССБ встановлено обов'язок суб'єкта, який видав документ до запровадження електронної системи, зокрема технічний паспорт, внести його, протягом п'яти робочих днів з дня отримання відповідного звернення, до Реєстру будівельної діяльності електронної системи.

Пунктом 106 Порядку ЄДЕССБ визначається, що ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється об'єкту під час:

внесення до Реєстру будівельної діяльності електронної системи інформації про документ, що дає право на виконання будівельних робіт, - для об'єкта нового будівництва та його складових частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна);

внесення інформації до Реєстру будівельної діяльності електронної системи вперше для об'єкта, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт або який прийнято в експлуатацію до запровадження електронної системи, або для самостійно збудованого об'єкта, про, зокрема: інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти (до 1 грудня 2021 р. - внесення відомостей про технічну інвентаризацію) об'єктів незавершеного будівництва, закінчених будівництвом об'єктів та їх частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна), виробничих будівель, будівель і споруд громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплексів, захисних споруд цивільного захисту, багатофункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:58 по 03.02.2026 12:33:58

Міністерство розвитку громад
та територій України



4602/30/14-25 від 21.03.2025

Під час проведення технічної інвентаризації складової частини будинку, будівлі, споруди виконавець вносить до реєстру відомості про будинок, будівлю, споруду, складовою частиною якої є об'єкт інвентаризації, для формування ідентифікатора такого об'єкта.

Відповідно до пункту 104 Порядку ЄДЕССБ ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється:

будинку, будівлі, споруді (у тому числі в комплексі);

складовим частинам будинку, будівлі, споруди (квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна); лінійному об'єкту інженерно-транспортної інфраструктури.

Пункт 105 Порядку ЄДЕССБ містить перелік об'єктів будівництва (закінчених будівництвом об'єктів) яким не присвоюється ідентифікатор: комплексам (будовам), складовим частинам садиби (гараж, літня кухня тощо), чергам будівництва, пусковим комплексам, відокремленим частинам будинку, будівлі, споруди (блок-секції, дільниці тощо), а також місцям загального користування та допоміжним приміщенням. Складовим частинам садиби (гараж, літня кухня тощо) присвоюється ознака «приналежна річ» із зазначенням посилання на ідентифікатор основної речі.

Враховуючи наведене, у випадках визначених законодавством у разі подання заявником технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна чи об'єкт незавершеного будівництва з 1 серпня 2021 року має забезпечуватися перевірка інформації ЄДЕССБ про результати проведення технічної інвентаризації. При цьому законодавством не встановлено будь-яких винятків в залежності від дати проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна чи складання відповідного технічного паспорта або часу введення в експлуатацію таких об'єктів нерухомого майна.

Згідно з частиною третьою статті 46¹ Закону України «Про нотаріат» нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва обов'язково використовує також відомості, зокрема, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Положення частини третьої статті 47 Закону України «Про нотаріат» встановлюють, що для вчинення нотаріальних дій не приймаються документи, які не відповідають вимогам законодавства. Відповідно до положень статей 22¹, 22² Закону нотаріуси безоплатно отримують відомості з ЄДЕССБ з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі.

Пунктом 174⁸ Порядку ЄДЕССБ визначено, що через електронний кабінет нотаріуса здійснюється доступ до відомостей (даних), внесених до Реєстру будівельної діяльності електронної системи.

На виконання зазначених норм Закону з метою перевірки інформації про об'єкт нерухомого майна в ЄДЕССБ забезпечено можливість доступу нотаріусам до відомостей з ЄДЕССБ.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:58 по 03.02.2026 12:33:58

Міністерство розвитку громад
та територій України



4602/30/14-25 від 21.03.2025

Таким чином, під час вчинення нотаріальної дії нотаріус має отримати відомості про об'єкт нерухомого майна з ЄДЕССБ та повинен зазначати ідентифікатор в усіх правочинах щодо відчуження, користування, іпотеки об'єкта будівництва, закінченого будівництвом об'єкта (будинку, будівлі, споруді (у тому числі в комплексі), а також складовим частинам будинку, будівлі, споруди: квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна).

З урахуванням викладеного, повідомляємо, що з 20 березня 2025 року забезпечено технічну можливість отримання зазначених відомостей в порядку визначеному статтею 46¹ Закону України «Про нотаріат» через електронний кабінет нотаріуса. Просимо проінформувати нотаріусів та інших відповідальних осіб щодо необхідності використання інформації з Реєстру будівельної діяльності перед вчиненням правочинів.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Євген Платченко
Олександр Польський 351 46 74



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:58 по 03.02.2026 12:33:58

Міністерство розвитку громад
та територій України



4602/30/14-25 від 21.03.2025

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО НОТАРІАТ»

Стаття 46-1. Використання відомостей єдиних та державних реєстрів

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з **нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості обов'язково** використовує також відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру. та **Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.**



ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

Стаття 26-2. Ідентифікатор об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта

- 1. Ідентифікатором об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) **є унікальний набір даних** (послідовність символів), що присвоюється об'єкту будівництва або закінченому будівництвом об'єкту автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності та використовується для ідентифікації такого об'єкта.
- 2. **Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється:**
- будинку, будівлі, споруді (у тому числі в комплексі);
 - складовим частинам будинку, будівлі, споруди: квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;
 - лінійному об'єкту інженерно-транспортної інфраструктури.
- Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) **не присвоюється місцям загального користування та допоміжним приміщенням.**
- 3. **Структура ідентифікатора** об'єкта будівництва та **порядок його визначення** встановлюються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи.



ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

4. Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється об'єкту під час:



1) внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації **про документ, що дає право на виконання будівельних робіт**, - для об'єкта **нового будівництва та його складових частин** (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна). Ідентифікатор, який присвоюється складовій частині об'єкта, повинен включати ідентифікатор об'єкта, частиною якого він є;

2) внесення інформації, визначеної пунктами 1, 2, абзацами четвертим - дев'ятим, одинадцятим - п'ятнадцятим пункту 6 частини першої статті 22-2 цього Закону, до Реєстру будівельної діяльності вперше - для об'єкта, щодо якого **набуто право на виконання будівельних робіт або який прийнято в експлуатацію** до запровадження електронної системи, або для самочинно збудованого об'єкта.

У разі внесення органом державного архітектурно-будівельного контролю до Реєстру будівельної діяльності інформації, визначеної пунктами 1 або 2 цієї частини, **щодо частини лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури**, ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) присвоюється лінійному об'єкту інженерно-транспортної інфраструктури в цілому.

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»



5. Після прийняття об'єкта нового будівництва в експлуатацію ідентифікатор об'єкта будівництва вважається ідентифікатором закінченого будівництвом об'єкта та використовується для ідентифікації такого об'єкта протягом усього періоду його існування.



6. Ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) є незмінним, крім випадків, визначених цим Законом.



7. У разі поділу або об'єднання закінченого будівництвом об'єкта ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта анулюється. Закінченим будівництвом об'єктам, що утворилися внаслідок їх поділу або об'єднання, присвоюється новий ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта, який повинен містити посилання на ідентифікатор (ідентифікатори) об'єкта (об'єктів), з якого такі об'єкти утворилися.

У разі виділу частки із закінченого будівництвом об'єкта ідентифікатор об'єкта, з якого виділено частку, залишається незмінним. Закінченому будівництвом об'єкту, що утворився внаслідок виділу частки, присвоюється новий ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта, який повинен містити посилання на ідентифікатор об'єкта, з якого такий об'єкт утворився.

У випадках, визначених цією частиною, новий ідентифікатор закінченого будівництвом об'єкта присвоюється під час виготовлення виконавцем робіт з технічної інвентаризації за допомогою Реєстру будівельної діяльності технічного паспорта на відповідний об'єкт.

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

8. Ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта зазначається у таких документах:

- 1) містобудівних умовах та обмеженнях (для закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі містобудівних умов та обмежень);
- 2) технічних умовах (для закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі технічних умов);
- 3) документи, що дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт (крім повідомлення про початок виконання підготовчих та будівельних робіт щодо об'єкта нового будівництва);
- 4) рішеннях про присвоєння, зміну, коригування, скасування адреси об'єкта будівництва та об'єкта нерухомого майна;
- 5) погодженні обґрунтованих відхилень від будівельних норм (для закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до отримання погодження);
- 6) енергетичному сертифікаті об'єкта будівництва та будівлі (для закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів нового будівництва, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі енергетичного сертифіката);
- 7) звіті про результати обстеження технічних установок;
- 8) проектній документації на будівництво об'єкта та результатах її експертизи (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до розроблення проектної документації);

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

8. Ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта зазначається у таких документах:



9) документи, що засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;



10) інвентаризаційній справі, матеріалах технічної інвентаризації та технічному паспорті об'єкта незавершеного будівництва, закінченого будівництвом об'єкта та його частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна);



11) результатах контрольного геодезичного знімання закінченого будівництвом об'єкта;



12) витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до державної реєстрації речового права на об'єкти нерухомого майна);



13) усіх правочинах щодо відчуження, користування, іпотеки об'єкта будівництва, закінченого будівництвом об'єкта та його частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна), - **для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта до вчинення відповідного правочину.**

Щодо отримання нотаріусами інформації ЄДЕССБ про результати проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна при вчиненні нотаріальних дій

Статтею 46-1 Закону України «Про нотаріат» встановлено обов'язок нотаріуса під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва обов'язково використовувати відомості ЄДЕССБ.

Проте Законом України «Про нотаріат» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, **не передбачено** випадків обов'язкового подання нотаріусу для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва технічного паспорта на такі об'єкти. При цьому подання технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна є необхідним, якщо такий технічний паспорт є невід'ємною частиною свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Відповідно до статей 4, 46 Закону України «Про нотаріат» нотаріус має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії. Відповідно нотаріус використовує дані ЄДЕССБ **про результати проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, коли технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводилася у випадках, передбачених законодавством, або за бажанням власника нерухомого майна.**

Наприклад: коли в документах, які подаються для вчинення нотаріальної дії, відсутні відомості про технічні характеристики об'єкта нерухомого майна; з відомостей, отриманих нотаріусом для вчинення нотаріальної дії, стало відомо про проведену технічну інвентаризацію об'єкта нерухомого майна, зокрема у зв'язку з переплануванням (збільшення або зменшення площі через монтаж перегородок, пічного опалення інші зміни технічних характеристик, які не є самочинними та не потребують введення в експлуатацію) тощо.





ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

Щодо застосування постанови Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування єдиної державної електронної системи у сфері будівництва»
12 серпня 2021 року Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ



Правовий аналіз змін до законодавства у сфері державної реєстрації, які набирають чинності 25 листопада 2021 року у зв'язку з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 509 «Про запровадження експериментального проекту щодо отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях, та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 25 листопада 2021 року Комісії НПУ з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності та Відділу методичного забезпечення та інформаційно-аналітичної роботи НПУ



**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,
themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Щодо розгляду звернення

Міністерство юстиції України
щодо окремих питань застосування законодавства у сфері державної
реєстрації речових прав на нерухоме майно та повідомляє таке.

*1. Щодо застосування пункту 58 Порядку державної реєстрації речових
прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою
Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок)*

Насамперед слід зазначити, що зміни до законодавства, які ініціюються
Міністерством юстиції України в умовах повномасштабної збройної агресії
російської федерації, мають на меті регулювання суспільних відносин в умовах
воєнного стану, мінімізацію загроз, пов'язаних з діяльністю у сферах,
відповідальним за які є Мін'юст, та створення умов для реалізації громадянами
своїх майнових прав в цих умовах.

З урахуванням наведеного постановою Кабінету Міністрів України від
02 травня 2023 року № 432 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету
Міністрів України у сферах державної реєстрації» пункт 58 Порядку викладено
у новій редакції.

Як вбачається з аналізу норми пункту 58 Порядку, за загальним правилом
відомості про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи
об'єкта будівництва мають отримуватись державним реєстратором прав на
нерухоме майно з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва
(далі – ЄДЕССБ) виключно у випадку, коли у документах, що подаються для
відповідної реєстрації права власності, відсутні технічні характеристики
відповідного об'єкта (абзац перший пункту 58).

Водночас з метою поступового наповнення ЄДЕССБ відомостями про
закінчені будівництвом об'єкти правило щодо обов'язкового одержання
відомостей з ЄДЕССБ було поширено й на випадки проведення державної

реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 р.
відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно
від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав,
відомостей про його технічні характеристики.

Разом з тим абзац другий пункту 58 Порядку (на відміну від абзацу
першого) містить винятки з цього правила, а саме у випадках державної
реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі,
або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом
одного року з дня його припинення або скасування.

При цьому обидва визначені винятки є самостійними та не пов'язаними
між собою, а тому виняток «державна реєстрація права власності в умовах
воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або
скасування» поширюється на усі закінчені будівництвом об'єкти незалежно від
їх функціонального призначення.

Як вже зазначалося вище, виняток із загального правила стосується тільки
абзацу другого пункту 58, а тому у разі відсутності технічних характеристик
закінченого будівництвом об'єкта в обсязі, необхідному для проведення
державної реєстрації права власності, відомості про такі характеристики мають
бути отримані з ЄДЕССБ.

Разом з тим слід звернути увагу, що досить поширеними є випадки, коли у
документах, зокрема пов'язаних з приватизацією житла, відомості про
характеристики не зазначалися, при цьому здійснювалося посилення на
технічний паспорт, який в таких випадках вказувався як невід'ємна частина
документа про право власності. За таких умов відповідний документ про право
та технічний паспорт слід розцінювати як єдину правову сутність, у зв'язку з
чим відсутня необхідність отримання відомостей про технічні характеристики
об'єкта з ЄДЕССБ.

Щодо відображення даних про житлову площу приміщень, які віднесені до
категорії жилих (житлові будинки, квартири), зазначаємо, що відповідно до
Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та
їх обтяжень», а саме статті 13, відомостями про об'єкт нерухомого майна,
об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться
до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва
(закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у
сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного
будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний
ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс,
машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень
об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта
нерухомості – площа відповідно до проектної документації на будівництво),
відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта
нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів
будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей,
отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в



порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У контексті відповідної норми інформуємо, що незалежно від функціонального призначення закінченого будівництвом об'єкта житлова площа приміщень об'єкта зазначається виключно у разі наявності відповідних відомостей в ЄДЕССБ чи в документах, поданих для державної реєстрації прав.

2. Стосовно оформлення ліквідаційного балансу, який подається для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті ліквідації юридичної особи

Законом України від 27 липня 2022 року № 2465-IX «Про акціонерні товариства» внесено зміни до статті 111 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс), а саме частину одинадцяту цієї статті викладено у новій редакції, відповідно до якої після завершення розрахунків з кредиторами *ліквідаційна комісія (ліквідатор) затверджує ліквідаційний баланс та забезпечує його подання до податкового органу.*

Зважаючи на те, що Кодекс щодо Порядку є актом вищої юридичної сили, до приведення законодавства у відповідність необхідно керуватись вимогами Кодексу.

3. Щодо справляння адміністративного збору у разі зміни адреси об'єктам нерухомого майна на підставі заяви особи, відомості про право якої містяться в реєстрі

Відповідно до частини першої статті 11 Закону України «Про адміністративні послуги» при наданні адміністративних послуг *у випадках, передбачених законом, справляється плата (адміністративний збір).*

Аналіз положень статті 34 Закону, яка передбачає випадки справляння та розмір плати (адміністративного збору) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав, свідчить, що закон не передбачає справляння адміністративного збору у випадку виправлення відомостей про адресу закінченого будівництвом об'єкта, об'єкта будівництва у разі її зміни.

4. Щодо державної реєстрації права власності на майно, що перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, у разі смерті одного з них та визначення його частки

Відповідно до частин першої та другої статті 355 Кодексу майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (частина перша статті 368 Кодексу).

З огляду на наведені норми Кодексу слід констатувати, що спільна власність у певний проміжок часу може бути лише одного виду. При цьому

Кодекс виключає можливість одночасного існування обох видів спільної власності щодо одного майна. Визначення частки у праві спільної власності є наслідком існування спільної часткової власності на майно навіть у разі, якщо до цього існувала спільна сумісна власність.

При цьому слід зазначити, що з огляду на принцип, закріплений у статті 357 Кодексу, частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Таким чином, якщо одному із співвласників згідно з чинними правовими механізмами буде визначено частку у праві спільної власності з урахуванням принципу рівності, наприклад за рішенням суду, відповідно до норм Кодексу в усіх інших співвласників частка визначається з урахуванням цього ж принципу.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

