



**МІНІСТЕРСТВО ІЮСТИЦІЇ
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

**Міжрегіональні
управління Міністерства
юстиції**

Міністерство юстиції України з метою належної практичної реалізації положень Закону України від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423) під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки звертає увагу на таке.

Положеннями Цивільного кодексу України (далі – ЦК) передбачено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів, кожен з яких має власну правову природу та юридичні наслідки.

Відповідно до статті 6 ЦК сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (стаття 627 ЦК).

Принцип свободи договору включає можливість сторін вільно визначати характер (вид, тип) договору, який вони укладають. Це означає, що сторони за своїм вибором вправі укладати як договори, що передбачені цивільним законодавством, так і такі, які хоч і не передбачені цивільним законодавством, але не суперечать його загальним засадам.

У той же час, підрозділом 1 розділу III ЦК визначено основні види договірних зобов'язань, зокрема купівля-продаж, дарування.

З метою об'єктивного відображення характеру укладених правочинів, з яких виникають речові права на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 06 липня 2012 року № 1014/5 «Про словники Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 липня 2012 року за № 1150/21462, використовується Словник документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, який містить назви основних (типових) документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності, інших речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень (далі – Словник



СЕД АСКОД
Міністерство юстиції України
№ 34845/8.4.1/32-21 від 15.07.2021
Підписувач Горовець Євгеній Миколайович
Сертифікат 12A1C72050FC685404000000005E05005D630D00
Дійсний з 01.10.2019 10:52:15 по 01.10.2021 10:52:15

Словник документів містить більше ста видів документів, що використовуються при проведенні реєстраційних дій, та дозволяє обрати тип документа, що є підставою для проведення державної реєстрації вже на стадії формування заяви.

Враховуючи наведене, звертаємо увагу на неухильне дотримання державними реєстраторами прав на нерухоме майно чи іншими, уповноваженими на прийняття документів для проведення реєстраційних дій, особами, законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зокрема в частині використання пропонованих Словником документів типу документа, що відповідає правовій природі документа, що підтверджує виникнення, перехід та/або припинення права власності, інших речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень.

Так, зокрема, незважаючи на назву договору купівлі-продажу, викладену сторонами такого договору, що безумовно є їхнім правом, наприклад: договір купівлі-продажу житлового будинку, договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, такий договір з точки зору норм ЦК є договором купівлі-продажу. Тому державними реєстраторами прав на нерухоме майно чи іншими, уповноваженими на прийняття документів для проведення реєстраційних дій, особами з використанням Словника документів має обиратися тип документа – «договір купівлі-продажу».

Водночас, обрання типу документа «інший» можливо лише у випадку, коли зміст укладеного договору не має ознак, що дозволяють віднести його до певного виду договорів, передбаченого законодавством, та як наслідок – не відображеного у Словнику документів.

Принадібно інформуємо, що наразі Міністерством юстиції проводиться робота з доопрацювання Словника документів з метою зручності його використання та максимально повного відображення усіх документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності, інших речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень.

Просимо довести зазначене до відома суб'єктів державної реєстрації прав, нотаріусів для використання в роботі.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ