



**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](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

**Міжрегіональні  
управління Міністерства  
юстиції**

Міністерство юстиції України у зв'язку з набранням з 25 листопада поточного року чинності змін до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, (далі – Порядок 1127) та Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, з метою формування єдиної практики в частині державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень повідомляє таке.

1. Насамперед звертаємо увагу, що зміни до Порядку 1127 в частині викладення у новій редакції пунктів, пов'язаних з державною реєстрацією права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва чи реконструкції, не змінюють загальних засад державної реєстрації права власності на такі об'єкти, передбачені Порядком 1127 в редакції, що діяла до зазначених змін, зокрема щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.

Запровадження зазначених змін обумовлено приведенням підзаконних нормативно-правових актів у відповідність до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про адміністративні послуги». Також з 07 листопада поточного року набрав чинності Закон України «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг».

З Порядку 1127 виключаються положення щодо надання заявниками для проведення державної реєстрації права власності документів, що відповідно до вимог законодавства засвідчують прийняття в експлуатацію будинку, будівлі, споруди, документів про присвоєння їм адреси, результатів проведення технічної інвентаризації, тощо, оскільки необхідні державному реєстратору прав на нерухоме майно відповідні відомості мають отримуватися з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДССБ).



Міністерство юстиції України

№ 114586/8.4.1/32-21 від 25.11.2021

Підписувач: *Городецький Сергій Миколайович*

Сертифікат: 3E05083160D9C59804000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15

Як вже повідомлялось раніше, на цей час технічно забезпечено електронну інформаційну взаємодію між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та ЄДССБ з можливістю доступу та використання усіх необхідних компонентів зазначеної електронної системи.

Таким чином, на сьогодні залишаються незмінними основні засади державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва чи реконструкції, а саме необхідність прийняття відповідного об'єкта в експлуатацію та присвоєння йому адреси, а також проведення технічної інвентаризації цього об'єкта, водночас з урахуванням певних винятків для деяких «типів» об'єктів.

2. У Порядку 1127 відтепер відсутні норми, що передбачали можливість долучати до Державного реєстру прав особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом з метою забезпечення державної реєстрації права власності кожного окремого власника нерухомого майна документи, пов'язані з прийняттям об'єкта в експлуатацію, присвоєння йому адреси, тощо (пункт 77 Порядку 1127 у редакції, що діяла до 25 листопада поточного року). Йдеться про звичне та вживане серед державних реєстраторів прав на нерухоме майно поняття «папка від забудовника».

Необхідність відмови від подання таких документів обумовлена виключно впровадженням механізмів отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно відповідних відомостей з ЄДССБ, про що зазначалося вище.

3. Зміни до Порядку 1127 передбачають інший підхід до використання відомостей про технічні характеристики об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта). Як зазначалося вище такі зміни, в першу чергу, стосуються способу отримання таких відомостей.

Разом з тим Порядок 1127 передбачає значно ширший перелік випадків використання відомостей про технічні характеристики об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) під час проведення державної реєстрації прав.

Так, окрім існуючих положень Порядку 1127 щодо отримання відомостей про технічні характеристики об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта), зокрема під час реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва чи реконструкції, звертаємо увагу на нову редакцію пункту 58 Порядку 1127, яка передбачає, що у разі, коли в документах, що подаються для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, а також якщо реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва проводиться за наявності відомостей про технічну інвентаризацію такого об'єкта, отриманих державним реєстратором прав на нерухоме майно з ЄДССБ.

При цьому вимоги щодо отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно відомостей про технічні характеристики об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) під час проведення державної реєстрації прав знайшли своє відображення також в пунктах 44, 53, 54, 67, 68 та 75.

Зміни у законодавстві у сфері державної реєстрації прав в цілому спрямовані на проведення державної реєстрації прав щодо об'єктів будівництва (закінчених будівництвом об'єктів), відомості про який вже мають міститися в ЄДССБ.

4. Окремо слід звернути увагу на зміни до пункту 54 Порядку 1127, які, з-поміж іншого, передбачають, що державна реєстрація права власності на нерухоме майно, утворене у результаті поділу іншого нерухомого майна, проводиться одночасно щодо всіх об'єктів, утворених у результаті поділу, крім випадку, коли в результаті такого поділу хоча б на один із об'єктів, утворених у результаті поділу, змінюється власник нерухомого майна, у тому числі припиняється право спільної власності.

Вказана норма стосується виключно випадків, коли до поділу нерухомого майна і після такого поділу власником залишається одна і та ж особа. Спрямована така норма передусім на забезпечення повноти відомостей Державного реєстру прав, а також уникнення випадків залишення розділів Державного реєстру прав в стані поділу.

Просимо зазначену інформацію довести до відома суб'єктів державної реєстрації, нотаріусів та провести відповідну роз'яснювальну роботу.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**