



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ЛОКАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ ТА  
НАЦІОНАЛЬНА КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНІСТЬ



**НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОМЕНТАР ДО  
ЗАКОНУ УКРАЇНИ  
«ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ  
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ  
ОБТЯЖЕНЬ»  
(станом на 01.10.2012 р.)**

Київ – 2012

Цей коментар було підготовлено за підтримки американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) в рамках Проєкту "Локальні інвестиції та національна конкурентоспроможність" (USAID ЛІНК).

Проєкт USAID ЛІНК впроваджує компанія Chemonics International.

## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Кузнецова Наталія Семенівна, д.ю.н., професор, академік Академії правових наук України, професор кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 2, 3)

Кулінич Павло Федотович, д.ю.н., головний юридичний радник USAID ЛІНК із земельних питань, провідний науковий співробітник Інституту держави і права ім. В.М.Корецького НАН України (статті 28, 28-2)

Майданик Роман Андрійович, д.ю.н., професор, член-кореспондент Академії правових наук України, завідувач кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (стаття 1, Прикінцеві і перехідні положення)

Носік Володимир Васильович, д.ю.н., юридичний радник USAID ЛІНК із земельних питань, професор кафедри земельного та аграрного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 5, 19)

Герасименко Євгеній Станіславович, к.ю.н., доцент кафедри адміністративного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 6, 7, 8, 9)

Кодинець Анатолій Олександрович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (стаття 15)

Кот Олексій Олександрович, к.ю.н. керуючий партнер Юридичної фірми «Антика» (статті 24, 30)

Носік Юрій Володимирович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 21, 25)

Отрадна Олена Олександрівна, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 17, 29)

Первомайський Олег Олексійович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 13, 14)

Радченко Лілія Іванівна, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 16, 20)

Рябоконт Євгеній Олександрович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 10, 11)

Сабодаш Роман Богданович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 22, 23)

Цюра Вадим Васильович, к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 26, 27)

Хоменко Михайло Михайлович, викладач кафедри цивільного права Київського національного університету імені Т. Шевченка (статті 4, 18)

Погляди авторів, висловлені у цьому коментарі, можуть не збігатися з поглядами Агентства США з міжнародного розвитку або Уряду Сполучених Штатів Америки.



Агентство США з міжнародного розвитку  
Регіональна Місія в Україні, Молдові та Білорусі  
вул. Ігоря Сікорського, 4  
м. Київ 04112, Україна  
Тел.: +38 (044) 521-5000  
Факс: +38 (044) 521-5245  
<http://ukraine.usaid.gov>



Проєкт USAID "Локальні інвестиції та національна конкурентоспроможність"  
Вул. Ігорівська 14-А, 2-й поверх,  
Київ 04655, Україна  
Тел.: +38 (044) 425-4747  
Факс: +38 (044) 425-7333  
[www.linc.com.ua](http://www.linc.com.ua)

## ЗМІСТ

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....	4
Стаття 1. Сфера застосування Закону .....	4
Стаття 2. Визначення термінів .....	6
Стаття 3. Засади державної реєстрації прав.....	8
Стаття 4. Права та обтяження, що підлягають державній реєстрації.....	10
Стаття 5. Об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав.....	11
Розділ II ОРГАНИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ.....	14
Стаття 6. Система органів державної реєстрації прав.....	14
Стаття 7. Компетенція центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав .....	16
Стаття 8. Повноваження органу державної реєстрації прав .....	17
Стаття 9. Державний реєстратор прав на нерухоме майно.....	18
Розділ III ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ .....	22
Стаття 10. Державний реєстр прав.....	22
Стаття 11. Структура Державного реєстру прав .....	26
Стаття 12. Виключена.....	27
Стаття 13. База даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав.....	27
Стаття 14. Реєстраційна справа .....	29
Розділ IV ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ .....	32
Стаття 15. Порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень .....	32
Стаття 16. Подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.....	44
Стаття 17. Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень.....	54
Стаття 18. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно .....	57
Стаття 19. Підстави для державної реєстрації прав та їх обтяжень.....	60
Стаття 20. Відкриття і закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.....	61
Стаття 21. Державна реєстрація прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна.....	63
Стаття 22. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень .....	66
Стаття 23. Зупинення державної реєстрації прав.....	70
Стаття 24. Відмова у державній реєстрації прав та їх обтяжень.....	73
Стаття 25. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.....	76
Стаття 26. Внесення записів до Державного реєстру прав.....	79
Стаття 27. Виправлення технічних помилок у Державному реєстрі прав.....	80
Стаття 28. Надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав.....	81
Стаття 28 <sup>2</sup> . Взаємодія органів державної реєстрації прав та державних виконавців у сфері державної реєстрації прав.....	87
Стаття 29. Плата за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав.....	90
Стаття 30. Відповідальність у сфері державної реєстрації прав.....	91

# ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Із змінами і доповненнями, внесеними  
Законами України  
від 20 січня 2005 року N 2375-IV,  
від 23 червня 2005 року N 2704-IV,  
від 15 грудня 2005 року N 3201-IV,  
від 5 березня 2009 року N 1066-VI,  
від 17 листопада 2009 року N 1559-VI,  
від 11 лютого 2010 року N 1878-VI  
(Законом України від 11 лютого 2010 року N 1878-VI  
цей Закон викладено у новій редакції),  
від 4 липня 2012 року N 5037-VI,  
від 6 вересня 2012 року N 5206-VI

(З 1 січня 2013 року до цього Закону будуть внесені зміни згідно із Законом України від 7 липня 2011 року N 3613-VI)

(З 1 січня 2014 року до цього Закону будуть внесені зміни, передбачені абзацами четвертим - шостим підпункту 12 пункту 4 розділу I Закону України від 4 липня 2012 року N 5037-VI)

Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

## РОЗДІЛ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### СТАТТЯ 1. СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ

1. Цей Закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, установлених законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

(частину першу статті 1 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі.

### КОМЕНТАР

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV, який набрав чинності з дати його офіційного опублікування (тобто, з 3 серпня 2004 року), викладено у новій редакції Законом України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI, із змінами згідно Закону України від 4 липня 2012 року № 5037-VI (надалі – Закон).

З 1 січня 2013 року до цього Закону будуть внесені зміни згідно із Законом України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. З 1 січня 2014 року до цього Закону будуть внесені зміни, передбачені абзацами четвертим – шостим підпункту 12 пункту 4 розділу I Закону України від 4 липня 2012 року № 5037-VI.

Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Положення ст. 1 Закону визначають сферу його застосування. Структурно ця норма складається з двох пунктів, першим з яких визначено правовідносини, на які поширюється дія Закону (відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав та їх обтяжень), можливість субсидіарного характеру регулювання цим Законом державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень.

Відповідно до ч. 1 ст. 1 цей Закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Це означає, що на державну реєстрацію прав на рухоме майно та їх обтяжень цей Закон не поширюється.

Відповідно до абзацу другого частини першої статті 1 Закону, державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, установлених законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта<sup>1</sup>.

Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі (ч. 2 ст. 2 Закону).

Речами, прирівняними до нерухомості вважаються рухомі речі, на які законом поширено правовий режим нерухомих речей.

Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші об'єкти, права на які підлягають державній реєстрації.

Перелік речей, які прирівнюються до нерухомих, не є вичерпним. Законодавець може поширювати режим нерухомої речі й на інші об'єкти.

З прийняттям цього Закону законодавець вирішив відмовитися від державної реєстрації правочинів щодо розпорядження нерухомим майном. На відміну від Закону в редакції 2004 р., який регулював відносини, пов'язані з державною реєстрацією правочинів щодо нерухомості, Законом в чинній редакції державної реєстрації правочинів щодо нерухомості не передбачено.

Законом (в редакції від 4 липня 2012 р.) прямо не передбачено, що його дія не поширюється на державну реєстрацію підприємств як суб'єктів господарювання, на реєстрацію ділянок надр для добування корисних копалин, як це було передбачено ч. 2 ст. 1 Закону в редакції 2004 р.

Із змісту ч. 3 ст. 4 Закону випливає, право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій воно розташоване.

Закон відносить підприємства як єдині майнові комплекси до об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав (ч. 1 ст. 5 Закону).

Передбачена Законом можливість державної реєстрації прав на підприємство як єдиний майновий комплекс свідчить про поширення дії Закону на відносини державної реєстрації прав на таке майно, яке за своєю юридичною природою відноситься до об'єктів цивільних прав, на які закон (ч. 1 ст. 181, ч. 3 ст. 191 ЦК України) поширює правовий режим нерухомої речі, незважаючи на те, що до його складу можуть входити як рухомі, так і нерухомі речі, інше майно. Однак такий правовий режим не повинен поширюватися на окремі складові частини майнового комплексу, крім тих частин майна, до яких входять об'єкти нерухомості<sup>2</sup>. Тому режим нерухомості не поширюється на рухоме за своїми властивостями майно, а також на зобов'язальні, особисті немайнові та виключні права, які можуть входити до його складу. Іншими словами, режим нерухомості поширюється тільки на підприємство в цілому як єдиний майновий комплекс, а не на окремі види майна, яке входить до його складу<sup>3</sup>.

Аналіз норм Закону в системному зв'язку з положеннями інших законів дає підстави стверджувати, що дія Закону не поширюється на відносини державної реєстрації ділянок надр для добування корисних копалин, оскільки надра не охоплюються поняттям земельного нерухомого майна у розумінні Закону (ч.

<sup>1</sup> Частину першу статті 1 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. № 5037-VI.

<sup>2</sup> Див.: *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України* : у 2 т. – 4-те вид., перероб. і допов. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2011. – Т. I. – (808 с.) – С. 315.

<sup>3</sup> Див.: *Цивільне право* : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. А. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 1. – (656 с.) – С. 225.

2 ст. 1), ЦК України (ч. 1 ст. 181, ч. 3 ст. 373), ЗК України (ч. 1 ст. 79) і Кодексу України про надра (ст.ст. 4, 23).

Закон поширює свою дію лише на відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав та обтяжень на нерухоме майно – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (ч. 1 ст. 2 Закону).

Закон хоч і не містить норми, яка б прямо передбачала про непоширення сфери його застосування на відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на надра, що випливає з аналізу законодавства про межі здійснення права власності на землю у просторі, що дає можливість відмежувати землю (земельну ділянку) від надр як об'єктів цивільних прав.

Цивільне і земельне законодавство визначає межі здійснення суб'єктивного права власності на землю у просторі (на висоту і глибину), поширюючи сферу дії цього речового права на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою і глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ч. 3 ст. 373 ЦК України, ч. 1 ст. 79 ЗК України). Передбачені ЦК та ЗК України межі здійснення права власності на висоту і глибину земельної ділянки поширюється на усіх суб'єктів права власності на земельні ділянки.

На відміну від прав на земельну ділянку, яка може бути як у володінні (користуванні), так і у власності фізичних та юридичних осіб, надра є об'єктом виключної власності Українського народу і можуть передаватися у користування приватним особам лише у тимчасове користування.

Норма ст. 23 Кодексу України про надра надає землевласнику та землекористувачу право без окремого дозволу та внесення плати здійснювати обмежене використання надр під його ділянкою (зокрема, корисні копалини місцевого значення і торф глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів).

Надра можуть перебувати виключно у власності народу України (ст. 4 Кодексу України про надра).

У зв'язку з цим окремі вітчизняні автори пропонують розглядати надра складовими земель, як це передбачено законодавством деяких європейських країн (див., наприклад, пар. 1 ст. 552 ЦК Франції), як таке, що охоплює простір від центру Землі до «неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо)<sup>4</sup>.

Однак, з огляду на передбачену українським законодавством концепцію «вертикальних меж» в понятті «земельна ділянка», панівною у вітчизняній доктрині права є ідея про непоширення земельної ділянки на надра та інші природні ресурси, згідно з якою поняття «земельна ділянка» є розташованою над надрами частиною земної поверхні;<sup>5</sup> вона охоплює лише відповідний простір, необхідний для будівництва і для використання земельної ділянки за цільовим призначенням, але не інші природні ресурси (води, ліси, надра)<sup>6</sup>.

Проведений аналіз доктрини і визначених нормами вітчизняного законодавства ознак та правового режиму земельної ділянки і надр як об'єктів цивільного обороту дає можливість проводити розмежування між правом на власності земельну ділянку та правом на надра й інші природні ресурси.

Ділянки надр для видобування корисних копалин, розташовані під земельною ділянкою, становлять самостійний об'єкт цивільних прав і не відносяться до об'єктів, розташованих на земельній ділянці.

## СТАТТЯ 2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

**державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;**

**Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав;**

<sup>4</sup> Див.: *Кірін Р. С.* Поняття надр: еколого-правові аспекти // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2001. – Випуск 44. – С. 54; <http://www.legifrance.gouv.fr> ;

<sup>5</sup> Див.: *Носік В. В.* Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 188.

<sup>6</sup> Див.: *Мірошніченко А. М.* Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. – (432 с.). – С. 11–16.

нерухоме майно - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення;

обтяження - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

## КОМЕНТАР

Коментована стаття не тільки законодавчо закріплює поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, але й визначає її місце в системі заходів, що забезпечують охорону цивільних прав.

Метою охорони і забезпечення юридичних гарантій уповноваженої особи є мінімізація її ризиків при здійсненні належних прав щодо нерухомого майна, зокрема ризиків при переході прав на нерухоме майно в разі його відчуження.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно також забезпечує можливість обліку об'єктів нерухомого майна, що безумовно сприяє стабілізації цивільного обороту в цілому і обороту об'єктів нерухомості зокрема.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є публічною діяльністю, юридичним наслідком якої є офіційне підтвердження державою виникнення, переходу або припинення прав на нерухомість або обтяження таких прав. Таким чином, державну реєстрацію слід розглядати невід'ємною складовою юридичного факту щодо виникнення, зміни або припинення суб'єктивних прав на нерухоме майно (разом із актом волевиявлення уповноважених осіб і закріпленням цього акту у нотаріальній формі).

В такому контексті публічно-правовий характер державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не змінює приватноправової природи цих прав, а свідчить про те, що держава забезпечує властивими їй засобами гарантованість цих прав, що слугує інтересам не тільки правонаділених осіб, але суспільства в цілому, оскільки правова визначеність є однією із характерних ознак стабільного правопорядку.

При державній реєстрації речових прав на нерухоме майно офіційне визнання державою цих прав здійснюється шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Цей реєстр є єдиною загальнодержавною інформаційною системою. Єдність є важливим чинником, що також забезпечує стабільність цивільного обороту речових прав на нерухоме майно і правопорядку в цілому.

Внесення запису в єдину інформаційну систему максимально мінімізує можливості зловживань в обороті речових прав на нерухоме майно і значно зменшує ризики порушення законних прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

Здійснення реєстраційної діяльності державою означає, що вона гарантує дотримання правопорядку в цій сфері можливістю застосування всіх належних їй публічно-правових засобів і механізмів.

В коментованому законі використовується термін «нерухоме майно», яким охоплюються всі види нерухомих об'єктів, передбачених ст. 181 ЦК України.

Ознакою «нерухомості» об'єкту є його непорушний зв'язок із земельною ділянкою, що унеможливує переміщення цього об'єкту в інше місце, без його знецінення або зміни призначення.

У такому розумінні слід розглядати і самі земельні ділянки, які беззаперечно належать до об'єктів нерухомості.

У коментованому законі до заборон розпорядження та/або користування нерухомим майном використовується термін «обтяження», який підкреслює зв'язок цих заборон перш за все з самим об'єктом. Підставою для цих заборон, які є формою обмежень суб'єктивних речових прав на нерухоме майно, можуть бути вказівки на це закону або актів уповноважених органів державної влади чи їх посадових осіб або цивільно-правові договори.

### СТАТТЯ 3. ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

1. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.

2. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(частина друга статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

(частина третя статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов:

(абзац перший частини четвертої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

(абзац другий частини четвертої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5. Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.

Державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

(частину п'яту статті 3 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

(частину п'яту статті 3 доповнено абзацом третім згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

6. Будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) вчиняються, якщо право власності чи інше речове право на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті.

(частина шоста статті 3 у редакції Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

7. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації права власності та інших речових прав, крім випадків, установлених абзацами другим і третім частини п'ятої цієї статті.

(частина сьома статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

(частину сьому статті 3 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)



## КОМЕНТАР

Коментована стаття визначає обов'язковий порядок реєстрації речових прав на нерухоме майно і внесення інформації про них та про їх обтяження у Державний реєстр.

Обов'язковість цієї реєстраційної процедури забезпечує гарантованість прав учасникам цивільного обороту в разі вчинення правочинів із об'єктами нерухомості, оскільки внесення прав у реєстр підтверджує, що відповідний об'єкт належить до нерухомого майна, що визначені у реєстрі суб'єкти, є уповноваженими особами, що речові права на об'єкт не обтяжені (або, навпаки, обтяжені) певними заборонами на розпорядження або користування.

Достовірність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і відповідно достовірність Державного реєстру прав означають, що держава визнає і підтверджує ці права як наявні, а також визнає і підтверджує як законні підстави їх виникнення, переходу і припинення, тобто відповідні юридичні факти, з яких ці права виникли або припинилися.

Частина 3 коментованої статті надає державній реєстрації речових прав на нерухоме майно правовстановлюючий характер, оскільки права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації (їх перелік закріплено у с. 4 Закону), виникають саме з моменту державної реєстрації.

Це впливає із значення, яке надається державній реєстрації в системі заходів охорони суб'єктивних цивільних прав і органічно пов'язаних із принципами обов'язковості і достовірності державної реєстрації прав на нерухомість.

Положення коментованої статті, що визначає момент виникнення речових прав на нерухоме майно, кореспондується із приписами ч. 4 ст. 334 ЦК України і відповідає загальному принципу: якщо при виникненні (передачі) цивільних прав вимагається обов'язкова реєстрація, право не може виникати (передаватися) раніше, ніж буде здійснена реєстрація.

Коментований Закон визначив принципово інший підхід до застосування реєстраційних процедур у обороті об'єктів нерухомості. Цим законом введений новий порядок – державній реєстрації підлягають не правочини з об'єктами нерухомості, а речові права на ці об'єкти.

Відтак ч. 4 коментованої статті визначає долю тих речових прав на нерухоме майно, які виникли до набрання чинності цим Законом.

Для таких випадків застосовуються наступні правила:

- 1) не вимагається державна реєстрація речових прав, якщо на момент їх виникнення взагалі за чинним на той момент законодавством не була передбачена реєстрація таких прав;
- 2) не вимагається також державна реєстрація речових прав у разі, якщо був дотриманий порядок реєстрації визначений чинним на момент виникнення прав законодавством.

У всіх інших випадках вважається, що державна реєстрація речових прав відсутня із всіма правовими наслідками, які передбачені законом.

Частина 6 коментованої статті закріплює публічний характер як самої державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, так і Державного реєстру прав.

Як публічна діяльність державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється органами Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстру), положення про яку затверджено Указом Президента України від 6 квітня 2011р. № 401/2011. Органи Укрдержреєстру зобов'язані надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження, внесені у Державний реєстр. Порядок надання інформації про зареєстровані права та їх обтяження передбачений ст. 28 коментованого закону, плата за надання витягів з Державного реєстру стягується у відповідності із ст. 29 Закону в порядку, і в розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Публічність (відкритість) речових прав належить до основоположних її принципів і забезпечує не тільки прозорість цивільного обороту, але й підвищує рівень безпеки як безпосередніх учасників правочинів із нерухомим майном, так і третіх осіб.

Частина 6 коментованої статті передбачено, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, іпотека, управління тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону.

В разі порушення цього правила відповідний правочин на підставі ст.ст. 203, 215 ЦК України має визнаватися недійсним.

У відповідності із ч. 7 коментованої статті державна реєстрація прав здійснюється на засадах територіальності: відповідним органом системи Укрдержреєстру, в межах території на якій він діє, за місцем розташування об'єкта нерухомого майна.

Пункт 7 Положення про Державну реєстраційну службу України передбачає, що Укрдержреєстр здійснює свої повноваження безпосередньо та через структурні підрозділи, що проводять державну реєстрацію на відповідних територіях.

Основні засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, передбачені в коментованій статті закріплюють основні принципи державної реєстрації: обов'язковості, достовірності, публічності (відкритості).

## **СТАТТЯ 4. ПРАВА ТА ОБТЯЖЕННЯ, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ**

1. Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

2. Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

3. Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини) може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), в яких вони розташовані.

(частина третя статті 4 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### **КОМЕНТАР**

Частина перша коментованої статті визначає перелік речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також суб'єктів таких прав.

Держава може виступати у даних правовідносинах лише через компетентні органи, тобто органи державної влади, які відповідно до наданих їм повноважень можуть управляти державним майном.

Визначений у коментованій статті перелік речових прав та їх обтяжень не є вичерпним, тому законом можуть бути визначені інші речові права та обтяження, які підлягають державній реєстрації.

Варто зазначити, що відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2012р. №824 «Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (*набрав чинності з 1 січня 2013р.*) з Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004р. №830) вилучено положення щодо поширення права податкової застави на будь-які активи платника податків, включаючи нерухоме майно.

Таким чином, Кабінет Міністрів привів положення чинного законодавства у відповідність з рішенням Конституційного суду України від 24 березня 2005 року №2-рп/2005, згідно з яким поширення права податкової застави на будь-які види активів платника податків, незалежно від суми податкового боргу, порушує справедливе вирішення питань застосування права податкової застави, тобто є неконституційним.

Частина друга коментованої статті визначає первинність права власності стосовно до інших речових прав. Зокрема, реєстрація так званих «похідних» речових прав на нерухоме майно провадиться лише після державної реєстрації права власності на таке майно.

Частина третя коментованої статті передбачає можливість реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини) незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Разом з тим, підстави набуття у власність перелічених об'єктів нерухомого майна повинні бути правомірними. Проведення державної реєстрації не може порушувати права власника земельної ділянки,

на якій розташований об'єкт нерухомого майна. Інакше кажучи, земельна ділянка, на якій знаходиться об'єкт, речове право на який підлягає державній реєстрації, повинна знаходитися на законному речово-правовому титулі.

Зокрема, не підлягає державній реєстрації відповідно до положень коментованої статті самостійно збудований об'єкт нерухомого майна, оскільки згідно з ч.2 ст.376 ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самостійне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Прикладом правомірного переходу права власності на земельну ділянку є підстава, встановлена ст.120 ЗК України, яка передбачає перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду. Зокрема, до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Абз. 2 ч. 3 коментованої статті передбачає можливість реєстрації права власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), в яких вони розташовані (з 1 січня 2013 року дана норма буде виключена з закону).

Словосполучення «може бути зареєстровано», яке використовується законодавцем в ч.3 коментованої статті, не повинно тлумачитися як дискреційне повноваження державного реєстратора. За відсутності перешкод для проведення державної реєстрації речового права на нерухоме майно, визначених законом відповідне право підлягає обов'язковій державній реєстрації.

## **СТАТТЯ 5. ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, СТОСОВНО ЯКИХ ПРОВОДИТЬСЯ ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ**

**1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.**

**2. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку.**

(стаття 5 у редакції Закону  
України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### **КОМЕНТАР**

У правовому значенні будь яке майно, тобто предмети матеріального світу, визначається через призму речі або сукупності речей, щодо яких можуть виникати цивільні права і обов'язки (ст. 170 ЦК України). Згідно ст. 190 ЦК України, майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. У цивільному законодавстві України проведена класифікація речей, серед яких закон вирізняє речі нерухомі і рухомі.

Згідно п. 1 ст. 181 ЦК України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таке визначення поняття нерухомих речей є універсальним для українського законодавства і тому закріплюється у багатьох спеціальних законах щодо об'єктів нерухомості, нерухомого майна, нерухомості.

У коментованій статті закону закріплюється вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, речові права та їх обтяження на які підлягають реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, а саме: а) земельні ділянки; б) підприємства як єдині майнові комплекси; в) житлові будинки; г) будівлі; ґ) споруди (їх окремі частини); д) квартири; е) житлові приміщення; є) нежитлові приміщення. Водночас у цій та інших статтях закону не дається юридичного визначення понять таких об'єктів нерухомого майна.

Тому державна реєстрація суб'єктивних прав та їх обмежень на визначені цим законом об'єкти нерухомого майна має здійснюватися з огляду на особливості правового режиму таких об'єктів, який визначається Конституцією України, ЗК України, Цивільним кодексом України, цим законом, законами України Про основи містобудування, Про регулювання містобудівної діяльності, Державними будівельними нормами (ДБН), Податковим Кодексом України та іншими законодавчими і нормативними актами.

За цим законом, а також згідно з ЦК України земельна ділянка є з одного боку самостійним об'єктом нерухомого майна, з приводу якого виникають суб'єктивні права та обов'язки і стосовно якого проводиться державна реєстрація прав. З другого боку земельна ділянка є визначальним чинником для визнання розташованих на ній будівель, споруд, підприємств тощо об'єктами нерухомого майна. При цьому ні коментований закон, ні ЦК України нормативно не закріплюють формального визначення поняття «земельна ділянка» як нерухоме майно. Водночас у ЗК України земельна ділянка визначається як самостійний об'єкт цивільних і земельних прав і не відноситься до нерухомого майна. Наявність такої колізії законодавчих актів щодо земельної ділянки як об'єкта здійснення суб'єктивних прав не можна вважати юридичною перешкодою до проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень. Пояснюється це тим, що після прийняття Закону України «Про державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», внесення відповідних змін до ЗК України земельна ділянка визнається як нерухоме майно у контексті державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Водночас у державному земельному кадастрі земельна ділянка – це самостійний особливий об'єкт державної реєстрації серед інших об'єктів – земля, категорія земель тощо. Тому проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку та їх обтяжень має застосовуватись законодавче визнання поняття «земельна ділянка», яке сформульовано у ЗК України.

Відповідно до п.1 ст. 79 ЗК УРСР, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Як один з об'єктів нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі мають реєструватися речові права та їх обмеження, земельна ділянка характеризується особливостями її правового режиму, які безпосередньо впливають на підстави, порядок, умови і наслідки проведення державної реєстрації речових прав: по-перше, для того, щоб земельна ділянка була зареєстрована як об'єкт нерухомого майна, вона має бути сформована у встановленому законом порядку; по-друге, земельна ділянка повинна мати кадастровий номер; по-третє, на таку ділянку має бути виготовлений кадастровий план; по-четверте, така ділянка має бути зареєстрована у державному земельному кадастрі; по-п'ятому, державна реєстрація прав на земельну ділянку може бути здійснена лише після одержання державним реєстратором інформації про земельну ділянку з Державного земельного кадастру.

Як частина земної поверхні земельна ділянка має бути сформована у окремий об'єкт, права на який підлягають державній реєстрації за цим законом, у порядку, передбаченому ЗК України, законами України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2012 року, «Про землеустрій», іншими законами та нормативно-правовими актами, які закріплюють підстави, умови, способи, механізм набуття та реалізації відповідними суб'єктами прав на земельні ділянки.

Формування земельної ділянки здійснюється в порядку, визначеному ст. 79-1 ЗК України, законом України «Про землеустрій» та іншими законодавчими актами. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, яке здійснюється у процесі розмежування земель державної та комунальної власності.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Водночас, у п. 2 розділу 7 «Прикінцеві та перехідні положення» до закону України «Про державний земельний кадастр» закріплено виключення з цього правила, а саме: земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру. Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь.

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про державний земельний кадастр», сформована земельна ділянка, як об'єкт державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєструється у державному земельному кадастрі і має містити такі відомості: кадастровий номер; місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в

межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку. Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів), зазначену в частині другій статті 30 цього Закону, зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ст. 1 закону України «Про державний земельний кадастр», кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Порядок надання державним кадастровим реєстратором інформації органу державної реєстрації прав на земельну ділянку та їх обтяжень визначається ст. 28-1 цього закону (див. коментар до ст. 28-1).

За цим законом розташовані на земельній ділянці інші об'єкти визнаються нерухомим майном за умови, якщо вони по-перше, розташовані на земельній ділянці, по-друге, їх переміщення неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

До таких об'єктів коментованим законом відносить, зокрема, підприємства як єдині майнові комплекси, до складу яких входять усі види майна, призначені для їх діяльності, що визначені Цивільним кодексом України; об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти; акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських товариств та інших об'єднань; земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації (див. Закон України «Про приватизацію державних підприємств, ст. 5).

До об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав, відносяться також житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові приміщення. Оскільки у цьому законі не дається визначення правового режиму названих об'єктів, то у практиці державної реєстрації прав на них можуть виникати проблеми. Тому при проведенні державної реєстрації прав на ці об'єкти нерухомого майна необхідно керуватись нормами ЦК України ( ч. 2 ст. 331, ст.ст. 351, 357,379, 380, 382) щодо визначення таких понять, як житло, житловий будинок, квартира, помешкання (ч. 1 ст. 812), а також Державними будівельними нормами (ДБН) 2.2.15.2005 «Житлові будинки. Загальні положення».

Крім того, визначення правового режиму названих об'єктів нерухомого майна має здійснюватись також з додержанням вимог Податкового кодексу України, у якому використовується узагальнююче поняття «об'єкти житлової нерухомості», до якого віднесені: будівлі, які за законодавством України належать до житлового фонду, дачні та садові будинки.

Поняття житлового фонду дається у чинному Житловому кодексі України, який включає: жилі будинки ( частини будинків), квартири, які належать громадянам на праві приватної власності, квартири у багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення). Згідно з Податковим кодексом України, житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості, які за ЗК України мають бути споруджені на землях житлової і громадської забудови. Згідно з ДБН 36092 «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» необхідно розрізняти садибну забудову і садово-дачну забудову. Причому садибна забудова передбачає спорудження сільського садибного будинку на відведеній земельній ділянці для будівництва і обслуговування житлового будинку, а також індивідуального жилого будинку (одноквартирний будинок, що має прибудинкову територію) у межах населених пунктів. Садово-дачна забудова передбачає спорудження садових будинків, призначених для організації, як правило, позаміського відпочинку громадян, ведення садівництва і городництва. Згідно з ПК України, садовий будинок - це будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків. Водночас дачний будинок - житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. Тому садові і дачні будинки не належать до житлового фонду. За своїм правовим режимом – це будівлі, які мають своє функціональне призначення для задоволення рекреаційних, господарських, екологічних та інших потреб громадян. Водночас у разі відведення земельної ділянки для так званого «котеджного

будівництва», споруджені на ній котеджі, згідно з ДБН 2.2.15.2005, – це одноквартирні 1-3 поверхові житлові будинки, розрахований на одну сім'ю і може бути розташований на землях житлової і громадської забудови населених пунктів. У ПК України котедж визначається як одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою.

Серед об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав, закон визначає також квартири, житлові і нежитлові приміщення. За ЦК України, ЖК України, ПК України, квартирою є ізольоване помешкання у житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Виходячи з положень чинного цивільного, житлового, містобудівного законодавства житлові приміщення як об'єкти державної реєстрації прав на них необхідно визначати як окремі кімнати у житловому фонді. Водночас нежитлові приміщення можуть бути об'єктами цивільних прав як у житловому, так і у нежитловому фонді.

До об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав, закон відносить також споруди та їх окремі частини. Згідно з ПК України, споруди – це земельні поліпшення, які не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій. До таких споруд можуть належати мости, естакади, об'єкти лінійної інфраструктури на землях транспорту, інженерно-технічне облаштування земельних ділянок тощо.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію відповідно до ст. 39 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року.

## **РОЗДІЛ II**

### **ОРГАНИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

#### **СТАТТЯ 6. СИСТЕМА ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

**1. Систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав.**

(частина перша статті 6 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

**2. Держателем Державного реєстру прав є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав.**

(частина друга статті 6 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

**3. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.**

#### **КОМЕНТАР**

Відповідно до частини першої цієї статті Закону систему органів державної реєстрації складають центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав та територіальні органи Міністерства юстиції України. При цьому, Мін'юст прямо не визначається спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань державної реєстрації прав, призначеним забезпечити реалізацію державної політики у цій сфері. Однак, його територіальні органи є органами державної реєстрації прав, отже, вони безпосередньо здійснюють таку реєстрацію. Необхідно зазначити, що практика надання окремих повноважень конкретному центральному органу виконавчої влади (в нашому випадку - Мін'юсту) нормативними актами вищої юридичної сили - законами була досить поширеною до 2010 року. Такі органи називались центральними органами виконавчої влади зі спеціальним статусом. І цей спеціальний статус можна було змінити тільки відповідним законом. Відповідно тільки законом можна було змінити і назву цього органу, і ліквідувати (реорганізувати) його. Після визнання Закону № 2222-IV від 08.12.2004 «Про внесення змін до Конституції України» таким, що не відповідає Конституції України (Рішення Конституційного Суду № 20-рп/2010 від 30.09.2010) повноваження щодо формування системи центральних органів виконавчої

влади були повернуті Президентів України. Розпочався черговий етап адміністративної реформи, в результаті якого в тому числі майже всі вказівки у законах на конкретний орган виконавчої влади в контексті певних повноважень були замінені на формулювання на кшталт «спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань...». А Президент України отримав дієві важелі щодо формування та реформування центральних органів виконавчої влади відповідно до поставлених завдань. Цим пояснюється те, що Мін'юст України не визначається в Законі спеціальним органом, уповноваженим щодо державної реєстрації майнових прав. Разом із цим, законодавець все ж таки залишив за його територіальними органами зазначені спеціальні повноваження.

Сучасний етап адміністративної реформи в Україні було започатковано відповідно до Указу Президента України від 9 грудня 2010 року N 1085/2010 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади», однією із концептуальних засад якої є визначення видів центральних органів виконавчої влади (міністерства, служби, агентства та інспекції) в залежності від їх призначення, функціонального характеру та повноважень. Цим Указом, в тому числі, було утворено Державну реєстраційну службу та покладено на неї певні функції з реалізації державної політики у сфері реєстрації. Таким чином Міністерство юстиції України в цей час не здійснює фактично державну реєстрацію прав.

Крім Укрдержреєстру державна реєстрація прав здійснюється територіальними органами Мін'юсту. Перелік цих органів є досить широкий, зокрема до них відносяться на обласному рівні головні управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі, а на районному - районні, районні у містах, міські (міст обласного значення), міськрайонні управління юстиції, а також управління та відділи Державної виконавчої служби, реєстраційні служби та відділи державної реєстрації актів цивільного стану реєстраційних служб. Очевидно, що не всі з зазначених органів виконують функції щодо державної реєстрації прав. Пункт 2 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. N 1141, конкретизує перелік органів державної реєстрації прав - це Укрдержреєстр та структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру.

Відповідно до п. 1.3. Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 07.02.2002 N 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.07.2010 N 1692/5) державна реєстрація прав проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (БТІ) у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ, створеними до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Таким чином, коментований Закон та постанова КМУ N 1141 визначають органи державної реєстрації прав як Укрдержреєстр, та територіальні органи Мін'юсту, які забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру, а Тимчасове положення відносить державну реєстрацію прав до компетенції бюро технічної інвентаризації, створеними до вступу в силу Закону, та які здійснювали і мали б здійснювати ці функції до 1 січня 2012 року (п. 1 наказу Міністерства юстиції України 07.02.2002 N 7/5). Однак, за рішенням Уряду передача повноважень щодо реєстрації прав до органів юстиції так і не відбулась, до того ж відповідні зміни до зазначених нормативно-правових актів внесені не були, що створило певні суперечності у визначенні цієї системи чинним законодавством, які, очевидно, мають бути усунуті найближчим часом шляхом приведення Кабінетом Міністрів України своїх нормативно-правових актів до вимог коментованого Закону.

Відповідно до частини другої цієї статті коментованого Закону центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, є держателем Державного реєстру прав. Зрозуміло, що таким органом в цей час є саме Міністерство юстиції України. Його повноваження в цій частині дещо конкретизуються в п. 3 наказу Міністерства юстиції України 07.02.2002 N 7/5: «держателем Реєстру прав власності на нерухоме майно є Мін'юст, який забезпечує функціонування Реєстру». Очевидно, Мін'юст забезпечує саме нормативне, матеріально-фінансове, організаційне та кадрове забезпечення функціонування цього реєстру.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України 07.02.2002 N 7/5 адміністратором Реєстру прав власності на нерухоме майно визначено державне підприємство «Інформаційний центр» Мін'юсту. Це підприємство засноване Міністерством юстиції України в 1997 році, а Постановою Кабінету Міністрів України від 14 липня 1999 р. № 1272 «Про державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України державного підприємства «Інформаційний центр» Міністерства юстиції» воно визначено адміністратором всіх реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Мін'юсту.

В сфері, що регулюється коментованим Законом, державне підприємство «Інформаційний центр» здійснює програмно-інформаційне забезпечення Реєстру прав власності на нерухоме майно, відповідає за його функціонування, збереження даних і захист їх від руйнування, має повний доступ до структури єдиної комп'ютерної бази даних Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Крім того, ДП «Інформаційний центр» здійснює заходи з розробки та встановлення програмного забезпечення БТІ для ведення електронного Реєстру прав власності на нерухоме майно до 30 серпня 2002 року; забезпечує запровадження в обіг спеціальних бланків (виготовлення та постачання) для видачі витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та свідоцтв про право власності з 1 жовтня 2002 року; готує та подає на затвердження тарифи за надання витягів з Реєстру прав на нерухоме майно, за користування інформацією та інші послуги, які надаються адміністратором Реєстру.

## **СТАТТЯ 7. КОМПЕТЕНЦІЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОРГАНУ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЄ РЕАЛІЗАЦІЮ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

**1. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав:**

- 1) вносить пропозиції щодо формування державної політики у сфері державної реєстрації прав та реалізує її;
- 2) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав;
- 3) організовує роботу з державної реєстрації прав;
- 4) здійснює керівництво та контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 5) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор);
- 6) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

(стаття 7 у редакції Закону  
України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### **КОМЕНТАР**

Стаття 7 Закону визначає спеціальні повноваження центрального органу виконавчої влади щодо державної реєстрації прав. Враховуючи, що таким органом на час підготовки коментарю є Міністерство юстиції України, необхідно зазначити, що ці повноваження є певною конкретизацією загальних повноважень Мін'юсту, визначених Положенням про Міністерство юстиції України, затвердженим Указом Президента України від 6 квітня 2011 року N 395/2011.

Міністерство юстиції України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України і головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної правової політики, політики з питань банкрутства та використання електронного цифрового підпису, з формування та забезпечення реалізації політики у сфері архівної справи, діловодства та створення і функціонування державної системи страхового фонду документації, у сфері виконання кримінальних покарань, у сфері захисту персональних даних, у сфері організації примусового виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), з питань державної реєстрації актів цивільного стану, з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, з питань державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, з питань реєстрації (легалізації) об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів, друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності. Мін'юст України очолює Міністр, який призначається на посаду за поданням Прем'єр-міністра України і звільняється з посади Президентом України. Мін'юст України має право у межах наданих йому повноважень видавати нормативно-правові та індивідуальні накази.

Участь Мін'юсту у формуванні державної політики в сфері реєстрації прав проявляється в тому, що воно розробляє за дорученням Президента України, Кабінету Міністрів України та з власної ініціативи проекти законів та інших нормативно-правових актів, пропозиції щодо вдосконалення законодавства та подає їх у встановленому порядку на розгляд Кабінету Міністрів України, здійснює правову експертизу проектів законів, інших актів законодавства, які подаються на розгляд Кабінету Міністрів України, та проектів законів, які подаються на розгляд Верховної Ради України іншими суб'єктами права



законодавчої ініціативи, нормативно-правових актів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, готує зауваження і пропозиції до прийнятих Верховною Радою України законів, що надійшли на підпис Президентів України, розробляє за пропозиціями міністерств та інших центральних органів виконавчої влади плани законопроектної роботи, координує нормотворчу діяльність у міністерствах та інших центральних органах виконавчої влади, здійснює контроль за такою діяльністю.

Крім того, Мін'юст України забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав. В цей час в системі Міністерства крім Реєстру прав власності на нерухоме майно діють Державний реєстр іпотек та Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, а також інші реєстри, пов'язані із правами на рухоме майно та їх обтяженнями та ін.

Повноваження міністерства щодо організації роботи з державної реєстрації прав на цей певним чином обмежені, оскільки зазначена реєстрація до кінця 2012 року здійснюється бюро технічної інвентаризації, а не органами державної реєстрації Мін'юсту. Однак, органи державної реєстрації прав вже на цей час входять до системи Міністерства юстиції України та отримують через нього організаційне, матеріальне, кадрове та інше забезпечення. Так, наприклад, Державна реєстраційна служба України відповідно до Указу Президента України від 9 грудня 2010 року № 1085/2010 (1085/2010) «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра юстиції України.

Територіальні органи Мін'юсту знаходяться ще в більшій організаційній залежності від нього. Відповідно до ст. 8 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади» міністр як керівник міністерства організовує та контролює виконання територіальними органами міністерства Конституції України, законів України, актів та доручень Президента України, актів Кабінету Міністрів України; вносить Кабінету Міністрів України подання про утворення, ліквідацію, реорганізацію територіальних органів міністерства, затверджує положення про них; затверджує структуру апарату його територіальних органів; утворює, ліквідує, реорганізовує за погодженням з Кабінетом Міністрів України територіальні органи міністерства як структурні підрозділи апарату міністерства, що не мають статусу юридичної особи; притягує до дисциплінарної відповідальності керівників державних підприємств, установ, організацій, що перебувають у сфері управління відповідного міністерства; скасовує повністю чи в окремій частині акти територіальних органів міністерства; вирішує в установленому порядку питання щодо заохочення та притягнення до дисциплінарної відповідальності керівників та заступників керівників територіальних органів міністерства, присвоює їм ранги державних службовців; вносить подання щодо представлення в установленому порядку державних службовців та працівників апарату міністерства, його територіальних органів до відзначення державними нагородами України; приймає рішення щодо розподілу бюджетних коштів, головним розпорядником яких є міністерство.

## **СТАТТЯ 8. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

### **1. Орган державної реєстрації прав:**

- 1) проводить державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмовляє у їх реєстрації;**
- 2) забезпечує ведення Державного реєстру прав;**
- 3) надає інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом;**
- 4) забезпечує облік безхазяйного нерухомого майна;**
- 5) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.**

### **КОМЕНТАР**

Стаття 8 Закону встановлює повноваження органу державної реєстрації прав. Основним призначенням зазначених органів, зокрема, є *здійснення державної реєстрації прав та їх обтяжень та забезпечення ведення Державного реєстру прав*. Врегулюванню порядку реалізації завдань щодо державної реєстрації прав та їх обтяжень та ведення Державного реєстру прав присвячений і цей Закон і інші нормативно-правові акти, що є предметом коментарів у до відповідних статтях Закону.

Стаття 28 Закону встановлює, що *надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав здійснюється у формі витягу, інформаційної довідки та виписки*. Разом із цим Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118 «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав» були

затвержені Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, а також Порядок надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів). Зазначені документи встановлюють порядок та обсяги інформаційного обміну між органами державної реєстрації прав та земельного кадастру. Вступ в силу зазначених актів очікується 01 січня 2013 року.

*Облік безхазяйного нерухомого майна* відповідно до частини 11 ст. 15 Закону проводиться органом державної реєстрації прав за заявою органу місцевого самоврядування у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Зазначений Порядок затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. N 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться реєстратором БТІ. Для взяття на облік безхазяйного нерухомого майна реєстратору БТІ за місцезнаходженням такого майна орган місцевого самоврядування, на території якого воно розміщене, подає заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна за визначеною формою. За результатом розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна реєстратор БТІ вносить відомості про таке майно до відповідного розділу Реєстру прав і видає органу місцевого самоврядування видається інформаційну довідку. Підставою для відмови у задоволенні такої заяви є наявність будь-яких документованих відомостей про власника такого майна.

Очевидно, що і в цьому випадку підзаконні нормативно-правові акти мають бути приведеними у відповідність до чинного коментованого Закону.

## **СТАТТЯ 9. ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

**1. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки. У випадку, передбаченому цим Законом, державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.**

**Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт.**

**(частина перша статті 9 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**2. Державний реєстратор:**

**1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:**

**(абзац перший пункту 1 частини другої статті 9 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, встановлених законом);**

**відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень;**

**(абзац третій пункту 1 частини другої статті 9 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах;**

**наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону;**

**(абзац п'ятий пункту 1 частини другої статті 9  
у редакції Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав;

2) приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;

(пункт 2 частини другої статті 9 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3) відкриває і закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;

4) веде реєстраційні справи щодо об'єктів нерухомого майна;

5) присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

6) видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;

7) надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє у її наданні у випадках, передбачених цим Законом;

(пункт 7 частини другої статті 9 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

8) у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

8<sup>1</sup>) під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, до яких надійшов запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки;

(частину другу статті 9 доповнено пунктом 8<sup>1</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

9) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Нотаріус як спеціальний суб'єкт здійснює функції державного реєстратора, крім передбачених пунктами 4 і 6 частини другої статті 9 цього Закону.

(частину другу статті 9 доповнено абзацом згідно із  
Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер). У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором органу державної реєстрації прав.

(частина третя статті 9 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмову в такій реєстрації.

(абзац перший частини четвертої статті 9 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

## КОМЕНТАР

Стаття 9 Закону визначає вимоги для заміщення посади державного реєстратора, повноваження цієї посадової особи, гарантії їх здійснення та обмеження його повноважень. Коментований Закон містить однозначну сформульовану норму про те, що державний реєстратор є державним службовцем відповідно до Закону України «Про державну службу» крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт. 17.11.2011 був прийнятий новий Закон України «Про державну службу» № 4050-VI, який набере чинності 01.01.2013. Відповідно до норм нового Закону «Про державну службу» посада державного реєстратора має однозначно відноситись до посад на державній службі, отже загальні норми цього Закону мають розповсюджуватись і на ці посади.

Всі обмеження щодо державних службовців поділяють на обмеження щодо вступу та обмеження щодо проходження державної служби.

Загальні обмеження щодо вступу на державну службу визначаються Законом України «Про державну службу». Так чинний Закон «Про державну службу» встановлює, що на такі посади можуть бути призначені громадяни України, які одержали відповідну освіту і професійну підготовку та за певною процедурою; за виключенням осіб, які визнані у встановленому порядку недієздатними, мають судимість, що є несумісною із зайняттям посади та у разі прийняття на службу будуть безпосередньо підпорядковані або підлеглі особам, які є їх близькими родичами чи свояками.

Новий Закон «Про державну службу» розширює перелік цих обмежень та встановлює їх більш конкретно. Так, відповідно статті 15 право на державну службу мають громадяни України, яким виповнилося 18 років, які вільно володіють державною мовою. Крім того на державну службу не може вступити особа, яка за рішенням суду визнана недієздатною або дієздатність якої обмежена; має судимість за вчинення умисного злочину, якщо така судимість не погашена або не знята в установленому законом порядку; відповідно до вироку суду позбавлена права займатися діяльністю, пов'язаною з виконанням функцій держави, або обіймати відповідні посади; піддавалася адміністративному стягненню за корупційне правопорушення - протягом року з дня набрання відповідним рішенням суду законної сили; має громадянство іншої держави. Не допускається призначення осіб на посади державної служби, на яких вони будуть безпосередньо підпорядковані близьким особам у розумінні Закону України «Про засади запобігання і протидії корупції».

Першим зі спеціальних обмежень для заміщення посади державного реєстратора, встановленим коментованим Законом, є наявність у претендента вищої юридичної освіти. При цьому в Законі не визначається вищу освіту якого освітньо-кваліфікаційного рівня має отримати претендент. Адже в Україні існує три таких рівні – бакалавр, спеціаліст та магістр. Отже зазначена норма має бути конкретизована або підзаконним нормативно-правовим актом або внесенням відповідних змін до цього Закону.

Другою вимогою є наявність стажу юридичної роботи не менш як два роки. Закон не визначає юридичну роботу, і які з посад на цій роботі має обіймати претендент. Чинне законодавство також не містить визначення терміну «правова робота» або «юридична робота». В юридичній науковій літературі висловлюються різні точки зору щодо визначення даного поняття. Зазначене словосполучення дає підстави говорити про діяльність, пов'язану із застосуванням права і спрямовану на правове забезпечення діяльності конкретного підприємства або установи. Але всі служби та підрозділи підприємств і установ певною мірою займаються правовою роботою, пов'язаною з розробкою та прийняттям управлінських рішень. Правова робота повинна забезпечувати виконання законів, планів та угод не тільки самим суб'єктом, а й іншими учасниками правовідносин стосовно нього. Таким чином, має право на існування точка зору, що правова робота - це багатопланова діяльність, що охоплює всі напрямки діяльності, безпосередньо пов'язана зі створенням матеріальних цінностей, застосуванням праці робітників та службовців, вирішенням питань соціально-економічного, науково-технічного, культурного забезпечення колективів підприємств та установ, а не тільки діяльність юридичної служби, що спрямована на організацію контролю за виконанням законів, пропаганду права, складання юридичних документів, участь у розгляді господарських та інших справ юрисдикційними органами. Однак, навряд чи таке широке розуміння юридичної роботи мав на увазі законодавець в коментованій статті Закону.

Існує ще одне тлумачення правової роботи, як такої що не співпадає з поняттям реалізації норм, хоч ці поняття дуже близькі за змістом. Зміст правової роботи складається не в тому, щоб реалізувати норми права, а в забезпеченні їх реалізації як процесу, впорядкування цього процесу, його організації. Центром такої організаційної діяльності є юридична служба.

За суб'єктним складом можна визначити правову роботу в широкому та вузькому розумінні. В широкому – це правовстановлююча та правозастосовча діяльність: судова діяльність, діяльність профспілкового органу, інших підрозділів (відділ кадрів, матеріально-технічного забезпечення тощо), тому що кожна з цих служб реалізує норми права в тій чи іншій галузі. У вузькому розумінні поняття правової роботи зводиться до діяльності юридичної служби. В даному випадку правову роботу варто

розуміти як окремий напрямок діяльності, а не сам процес застосування тієї чи іншої норми права, при цьому юридична служба, виконуючи специфічні функції, використовує тільки її властиві форми та методи б діяльності: проведення правової експертизи нормативних актів підприємства та його підрозділів, контроль за виконанням норм права, зміцнення законності та правопорядку у сфері господарської діяльності та взаємовідносин, пропаганда правових знань.

Разом із цим необхідно додати, що передача функцій реєстрації прав на нерухоме майно від БП до органів системи Мін'юсту України та нотаріусів обумовила доповнення частини другої статті 9 пунктом 8<sup>1</sup> та спеціальним абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI.

Перша із зазначених змін встановила особливості порядку проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року. Так, зокрема встановлений обов'язок державного реєстратора щодо запиту від суб'єктів, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформації, необхідної для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей. Крім того, пунктом 81 частини другої статті 9 Закону зобов'язує відповідні органи, до яких надійшов запит, безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію.

Друге доповнення коментованої частини другої статті 9 Закону встановлює обмеження повноважень нового спеціального суб'єкту державної реєстрації – нотаріуса. Так, відповідно до цієї норми нотаріус як спеціальний суб'єкт не має права вести реєстраційні справи щодо об'єктів нерухомого майна та видавати свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 коментованого Закону.

Частина третя цієї статті встановлює спеціальні обмеження прав державного реєстратора. Так, державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер). У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором органу державної реєстрації прав. Враховуючи те, що державні реєстратори є державними службовцями, на них розповсюджуються і інші – так звані, загальні обмеження, встановлені Законами України «Про державну службу» та «Про засади запобігання і протидії корупції».

Частина четверта передбачає гарантії самостійності прийняття рішень державним реєстратором, і таким чином запроваджує основи для персональної відповідальності державного реєстратора за прийнятті рішення. Державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмову в такій реєстрації. Гарантією такої самостійності є заборона втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, встановлена абзацом другим частини 4 цієї статті Закону. Разом із цим, норма щодо притягнення винних у таких діяннях осіб до відповідальності згідно із законом є правовою декларацією, оскільки така юридична відповідальність, зокрема адміністративна чи кримінальна, чинним законодавством не передбачається.

## РОЗДІЛ III ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

### СТАТТЯ 10. ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав. Невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи.

(частина перша статті 10 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

2. Частину другу статті 10 виключено

(згідно із Законом України  
від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи, яка містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи.

4. Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

5. Органи державної реєстрації прав, державні реєстратори забезпечують достовірність інформації, її захист від несанкціонованого доступу, оновлення, архівування та відновлення даних, їх оперативний пошук і документальне відтворення процедури державної реєстрації прав, оперативне надання витягів про зареєстровані права та/або їх обтяження з Державного реєстру прав.

(частина п'ята статті 10 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### КОМЕНТАР

Коментована стаття містить низку положень, які визначають особливості змісту відомостей, що включаються до Державного реєстру прав, та їх правового режиму.

Згідно ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр прав визначається як єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав. Порівняння наведеної норми та ч. 1 коментованої статті свідчить про те, що остання уточнює положення щодо змісту Державного реєстру прав, зараховуючи до них відомості про:

1) зареєстровані речові права на нерухоме майно – право власності як первинне речове право; право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право господарського відання, право оперативного управління, право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, іпотека, довірче управління нерухомим майном та інші речові права, які є похідними від права власності (обмежені речові права) (пп. 1, 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»);

2) зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, тобто заборона розпорядження та (або) користування нерухомим майном, які встановлена законом, актами уповноважених на те органів влади, посадових осіб або виникає на підставі договору (ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). До числа таких обтяжень належать: податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, заборона щодо відчуження нерухомого майна, накладена нотаріусом на підставах, зазначених у законі, і в порядку, встановленому главою 15 розділу II Правил вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5, арешт, накладений на нерухоме майно судовими (пункт 1 ч. 1 ст. 152 ЦПК України), слідчими органами (ст. 126 КПК України), державним виконавцем (п. 5 ч. 3 ст. 11 ЗУ «Про виконавче провадження») тощо;

3) суб'єктів речових прав на нерухоме майно, якими на підставі ст. ст. 2, 318 ЦК України можуть бути фізичні, юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади,

іноземні держави та інші суб'єкти публічного права (зокрема, міжнародні організації). Український народ, названий серед суб'єктів права власності у ст. 318 ЦК України, є таким лише формально, адже реального механізму здійснення Українським народом речових прав наразі не розроблено;

4) об'єкти нерухомого майна, права на які зареєстровані. За ч. 1 ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. При цьому режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Зміст наведеної норми дозволяє виділити кілька видів нерухомості. Оскільки основним критерієм віднесення майна до нерухомого є наявність міцного зв'язку із землею, нерухомістю вважаються, насамперед, земельні ділянки та об'єкти природного походження, які розташовані на земельній ділянці (водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження) та під нею (корисні копалини, торф).

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Слід зауважити, що згідно ч. 3 ст. 79 ЗК України, ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Наведене нерухоме майно є найбільш класичним прикладом нерухомого майна і відноситься до категорії «природної нерухомості».

При цьому варто звернути увагу на те, що об'єкти, що знаходяться над та під земельними ділянками, входять до єдиного поняття нерухомості саме через знаходження у складі земельної ділянки. У випадку їх відділення, відокремлення зі складу земельної ділянки зазначені об'єкти втрачають своє призначення настільки істотно, що надалі розглядатися як нерухомість вже не можуть.

Другим видом нерухомого майна є об'єкти, розташовані на земельній ділянці, які штучно створені людською працею. До них відносяться споруди, будівлі, підприємство як єдиний майновий комплекс.

Необхідність розмежування понять «споруда» та «будівля» пояснюється різним функціональним призначенням даних об'єктів. Якщо будівлі призначені для проживання або постійного перебування людей, то споруди, за загальним правилом, виконують суто технічні функції.

За Державним класифікатором будівель та споруд ДК № 018-2000, який затверджений наказом Державного комітету України із стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 р. № 507 споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Інженерні споруди – це об'ємні, площинні або лінійні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів і т. ін. До інженерних споруд належать, зокрема, транспортні споруди (залізничні, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів, закладів освіти тощо.

Згідно ч. 2 ст. 191 ЦК України до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права. При цьому у ч. 3 ст. 191 ЦК України зазначено, що підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю, що означає автоматичне поширення на підприємство як майновий комплекс норм, що визначають обов'язковість державної реєстрації речових прав на дане майно.

Донедавна реалізація цієї норми у інших законодавчих положеннях була відсутня. Більше того, зміни, внесені до ч. 3 ст. 191 ЦК України, дали підстави утвердитись у даній думці, оскільки згідно них передбачається державна реєстрація **«прав на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства»**, а не самого підприємства, як того вимагає поширення на нього режиму нерухомості. Зауважимо, що і ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», побіжно згадуючи про підприємства як про об'єкт державної реєстрації (пункт 6 ч. 1 ст. 7), прямо не регламентує особливості реєстрації підприємств як об'єктів речових прав. Значно детальніше питання реєстрації підприємств регулюється Порядку ведення

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141.

Згідно пп. 3 п. 20 Порядку при реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс – об'єкт нерухомості – державний реєстратор вносить такі відомості:

- а) найменування підприємства;
- б) місцезнаходження підприємства;
- в) дата проведення державної реєстрації підприємства;
- г) код згідно з ЄДРПОУ;
- г) склад підприємства (перелік нерухомого майна, що входить до єдиного майнового комплексу (земельні ділянки, будівлі, споруди), із зазначенням їх реєстраційних номерів);
- д) підстава для внесення запису про нерухоме майно;
- е) назва рішення;
- є) дата формування рішення;
- ж) індексний номер рішення;
- з) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- і) найменування органу державної реєстрації прав.

Порядком передбачено також і реєстрацію обтяжень речових прав на підприємство (пп. 1 п. 27 Порядку).

До третьої групи нерухомого майна відноситься так звана «рухома нерухомість», тобто речі, які є рухомими в силу їх призначення, проте на які законом поширюється режим нерухомих речей, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (абзац другий ч. 1 ст. 181 ЦК). До таких речей закон відносить повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти тощо.

Аналіз сучасного законодавства доводить, що відсутнє єдине правило, яке б визначало, що «рухома нерухомість» підпадає під дію правил, що визначають особливості режиму нерухомого майна. Насамперед, цей висновок обумовлений редакцією норми ч. 2 ст. 1 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», за якою дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, на які іншими законами поширено правовий режим нерухомих речей. Отже, спеціальної державної реєстрації «рухомих нерухомих» на даний час не існує;

5) документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав. Перелік правовстановлювальних документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на нерухоме майно та Перелік правовстановлювальних документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація речових прав на нерухоме майно затверджені наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (додаток № 2 до наказу);

б) картографічні (графічні) дані. Згідно ч. 1 ст. 12 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» картографічні (графічні) дані Державного реєстру прав включають індексні кадастрові карти і кадастрові плани земельних ділянок і призначені для ідентифікації нерухомого майна, відображення взаєморозташування об'єктів нерухомого майна, організації управління інформацією та контролю за проведенням державної реєстрації прав.

Крім того, невід'ємною частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів, а також безпосередньо реєстраційні справи.

Реєстрацію заяв (запитів) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів проводить орган державної реєстрації прав шляхом внесення відомостей, зазначених в заяві (запиті), до такої бази даних. Під час реєстрації заяв (запитів) кожній заяві (запиту) присвоюється реєстраційний номер, фіксується дата і час її (його) реєстрації. Реєстраційний номер, дата і час реєстрації заяв (запитів) є ідентифікатором відповідної заяви (запиту). Порядок реєстрації заяв (запитів) визначений пунктами 5-9 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Реєстраційна справа є формою групування документів, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, на який відкрито таку реєстраційну справу, а також документи, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час надання інформації з Державного реєстру прав щодо такого об'єкта, яка включає, зокрема:

- 1) заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень;
- 2) копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів;
- 3) рішення державного реєстратора про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без розгляду у зв'язку з її відкликанням;



про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень тощо;

4) інші документи, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав та надання інформації з Державного реєстру прав.

Державний реєстратор присвоює кожній реєстраційній справі реєстраційний номер, який відповідає реєстраційному номеру об'єкта нерухомого майна, на який така справа відкрита (пункти 55-59 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141).

Інформація про зареєстровані права на земельні ділянки, необхідна для ведення державного земельного кадастру, підлягає передачі органу, який здійснює ведення державного земельного кадастру. Згідно ст. 1 ЗУ «Про державний земельний кадастр» Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, тобто Державний комітет із земельних ресурсів (Держкомзем). Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління Держкомзему і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі (ч. 2, 3 ст. 6 ст. 1 ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

Відомості про земельні ділянки, які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, визначаються ст. 15 ЗУ «Про державний земельний кадастр».

Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, будучи заснованими на документах, що формують реєстраційну справу, мають відповідати даним реєстраційної справи. Проте у разі виникнення невідповідності у зазначених відомостях пріоритет мають дані реєстраційної справи. Це положення є цілком логічним, оскільки саме на підставі заяв, документів, рішень, оформлених у паперовому вигляді, що у сукупності складають реєстраційну справу, державний реєстратор робить відповідні записи у електронному Державному реєстрі прав. Іншими словами, дані реєстраційної справи є первинними, оформленими документально інформаційними ресурсами, а відомості, що містяться у Державному реєстрі прав – похідними, що ґрунтуються на даних реєстраційної справи.

Частина четверта коментованої статті встановлює, що Державний реєстр прав є державною власністю. Ця норма є не зовсім точною, оскільки у ній йдеться не про економічну категорію власності, а про юридичну – права власності. Відтак і розуміти це положення слід таким чином, що Державний реєстр прав є об'єктом права державної власності.

Визнання Державного реєстру прав об'єктом права державної власності по суті означає, що особливий правовий режим, притаманний об'єктам права державної власності, поширюється на відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, а також на інші відомості, що містяться у Державному реєстрі прав. Іншими словами, об'єктами права державної власності є інформація певного виду. Це істотним чином розширює перелік об'єктів права державної власності, який передбачений у ст. 3 ЗУ «Про управління об'єктами державної власності» і обмежується речами (майном) та корпоративними правами.

Державний реєстр прав визнається складовою Національного архівного фонду, а інформація, яка у ньому міститься, підлягає довічному зберіганню.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається. Винятки з цього правила можуть бути встановлені лише нарівні закону. На даний момент таких винятків закони України не передбачають.

Будучи уповноваженими щодо внесення відомостей до Державного реєстру прав, органи державної реєстрації прав водночас зобов'язані забезпечувати достовірність інформації, її захист від несанкціонованого доступу, оновлення, архівування та відновлення даних, їх оперативний пошук і документальне відтворення процедури державної реєстрації прав, оперативне надання витягів про зареєстровані права та/або їх обтяження з Державного реєстру прав.

Таким чином, у перспективі може йти мова про можливість притягнення державного органу до цивільно-правової відповідальності за завдання суб'єкту шкоди (збитків) внаслідок нежиття достатніх заходів щодо попередження несанкціонованого доступу до відповідної інформації, неможливості відновлення втрачених реєстраційних даних, порушення строків надання витягів з Державного реєстру. Важливою гарантією захисту порушених прав суб'єктів є ст. 1173 ЦК України, яка регламентує, що

шкода, завдана фізичній або юридичній особі незаконними рішеннями, дією чи бездіяльністю органу державної влади, при здійсненні ним своїх повноважень, відшкодовується державою незалежно від вини цього органу.

Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

## **СТАТТЯ 11. СТРУКТУРА ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ**

**1. Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього.**

**2. Кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:**

**нерухоме майно;**

**право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;**

**інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;**

**обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав.**

**3. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.**

### **КОМЕНТАР**

Ст. 11 Закону визначає структуру Державного реєстру прав. Як випливає з ч. 1 даної статті, Державний реєстр прав складається з розділів, при цьому розділ відкривається державним реєстратором на кожний об'єкт нерухомого майна саме під час проведення реєстрації права власності на нього, на підставі прийнятого рішення про реєстрацію. Пов'язано це з тим, що за ч. 3 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обмежені речові права є похідними від права власності і тому підлягають державній реєстрації після реєстрації права власності на нерухоме майно. Те саме стосується і реєстрації обтяжень. Як зазначено у п. 17 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, розділ Державного реєстру прав відкривається державним реєстратором на кожний окремий об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше.

Водночас у випадках, установлених законодавством, державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень вносить до спеціального розділу Державного реєстру прав запис про виникнення іншого речового права, відмінного від права власності, обтяжень речових прав на нерухоме майно, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна (абз. 2 п. 16 Порядку). Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

1) нерухоме майно;

2) право власності та суб'єкта цього права;

3) інші речові права та суб'єкта цих прав;

4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав (див. пункт 1 коментарю до статті 10 Закону).

Після відкриття державним реєстратором розділу Державного реєстру прав та внесення до нього запису державний реєстратор присвоює об'єкту нерухомого майна реєстраційний номер, який є ідентифікатором розділу Державного реєстру прав, відкритого державним реєстратором на такий об'єкт (абз. 1, 2 п. 19 Порядку).

3. Ведення Державного реєстру прав включає у себе наступні дії державного реєстратора:

1) реєстрацію заяв (запитів) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав;

2) пошук відомостей у Державному реєстрі прав;

3) оформлення рішень, свідоцтв про право власності на нерухоме майно;

4) відкриття розділів Державного реєстру прав та/або внесення записів до нього;

5) внесення змін до записів та скасування записів Державного реєстру прав;

6) надання інформації з Державного реєстру прав;

7) закриття розділів Державного реєстру прав (абз. 1 п. 4 Порядку).

## СТАТТЯ 12. ВИКЛЮЧЕНА

(згідно із Законом України  
від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### СТАТТЯ 13. БАЗА ДАНИХ ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ЗАЯВ І ЗАПИТІВ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

1. Реєстрація заяв і запитів, пов'язаних з проведенням державної реєстрації прав та наданням інформації з Державного реєстру прав, проводиться в базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

(частина перша статті 13 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

2. Заява і запит реєструються у базі даних Державного реєстру прав, якщо заявником додержані вимоги, встановлені цією статтею та статтями 16 і 17 цього Закону.

### КОМЕНТАР

Відповідно до ч. 1 ст. 10 Закону невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів.

Коментований Закон передбачає вчинення реєстрації заяв і запитів, пов'язаних, по-перше, з проведенням державної реєстрації прав, по-друге, з наданням інформації з Державного реєстру прав.

Потреба в існуванні подібної самостійної реєстраційної процедури щодо заяв та запитів є децю дискусійною, враховуючи ту обставину, що необхідність в створенні та функціонуванні Державного реєстру прав обумовлено, перш за все, потребою в здійсненні реєстрації речових *прав* на нерухоме майно та їх *обтяжень*, на чому прямо вказано у ст. 4 Закону.

Однак з огляду на текст Закону, зокрема коментованої норми, обов'язковою передумовою державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень є реєстрація відповідних *заяв та запитів*.

Слід зазначити, що ч. 1 та ч. 2 ст. 13 Закону містять суперечливі положення щодо своєрідного місця здійснення реєстраційної дії, оскільки, згідно ч. 1 цієї статті вказується на здійснення реєстрації заяв та запитів *в базі даних про реєстрацію заяв і запитів*, в той час як в ч. 2 цієї ж статті зазначається на тому, що реєстрація заяв та запитів має бути здійснена *в базі даних Державного реєстру*.

Вважаємо, що вказані положення статті 13 Закону мають бути витлумачені у системному зв'язку з положеннями ч. 1 ст. 10 цього ж Закону, відповідно до якої база даних про реєстрацію заяв і запитів є невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав та ч. 1 ст. 2 Закону, згідно якої Державний реєстр речових прав на нерухоме майно визначається як єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Враховуючи, що невід'ємною складовою Державного реєстру є також реєстраційні справи, що існують не лише в електронній, а й паперовій формі, то Державний реєстр прав також існує в своїх електронних та письмових складових. При цьому, реєстрація заяв та запитів, пов'язаних з проведенням державної реєстрації прав та наданням інформації з Державного реєстру прав, здійснюється як самостійна реєстраційна процедура. При цьому база даних про реєстрацію заяв і запитів, з одного боку, не є розділом чи частиною Державного реєстру прав в розумінні ст. 11 Закону, а з іншого – є невід'ємною складовою Державного реєстру на підставі положень ч. 1 ст. 10 Закону. А отже, здійснення реєстрації заяв та запитів базі даних про реєстрацію заяв і запитів, водночас є реєстрацією в базі даних Державного реєстру.

В дискусії щодо сутності *базі даних про реєстрацію заяв і запитів* та *базі даних Державного реєстру*, доречно згадати й про те, що коментованим Законом проігноровано ту обставину, що чинне законодавство, а саме ЦК України та Закон України «Про авторське право та суміжні права» від 23.12.1993 р. використовує термін «база даних» для позначення одного з різновидів творів як об'єкта права інтелектуальної власності.

Так, згідно ст. 2 Закону України «Про авторське право та суміжні права» база (компіляція даних) визначається як сукупність творів, даних або будь-якої іншої незалежної інформації у довільній формі, в тому числі - електронній, підбір і розташування складових частин якої та її упорядкування є результатом творчої праці, і складові частини якої є доступними індивідуально і можуть бути знайдені за допомогою спеціальної пошукової системи на основі електронних засобів (комп'ютера) чи інших засобів.

Натомість як згадувалося вище, в ч. 1 ст. 2 Закону Державний реєстр речових прав на нерухоме майно визначається як єдина державна *інформаційна система* та в ч. 4 ст. 10 Закону Державний реєстр прав визнаний державною власністю. При цьому, ні в зазначених, ні в інших статтях Закону не міститься посилання на належність державі чи іншому суб'єкту виключних прав на цей об'єкт як результат творчої діяльності та, власне, належність цієї бази даних до об'єктів права інтелектуальної власності.

Згідно коментованої норми, реєстрація може бути проведена лише щодо тих заяв та запитів, що пов'язані з проведенням державної реєстрації прав та наданням інформації з Державного реєстру прав.

У випадку коли буде подана заява, запит, звернення тощо, що не мають зазначених ознак, наприклад, подано інформаційний запит щодо діяльності органу державної реєстрації прав як органу державної влади, то такий запит не має реєструватися в порядку, встановленому ч. 1 ст. 13 Закону, а має бути зареєстрований та розглянутий згідно іншого чинного законодавства, наприклад, Закону України «Про звернення громадян», Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Слід проводити розмежування між заявами, що підлягають реєстрації згідно вимог цього Закону та іншими заявами, що згадуються в тексті Закону. Наприклад, в абзаці п'ятому ч.1 ст. 16 Закону вказується на заяву правонабувача, що не є тотожною заяві про реєстрацію права, а, тому ця заява не підлягає реєстрації в контексті положень ст. 13 Закону.

Закон передбачає подання, зокрема, таких *заяв*, пов'язаних з проведенням державної реєстрації прав, що реєструють в базі даних заяв та запитів:

- про реєстрацію прав власності на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки;
  - про реєстрацію обтяжень, у тому числі іпотек;
- про реєстрацію прав оренди об'єктів нерухомого майна;
  - про припинення іпотеки;
  - про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
  - про отримання витягу з Державного реєстру прав.

Згідно ч. 3 ст. 28 Закону суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи) мають право на отримання інформаційної довідки з Державного реєстру прав на підставі поданого ними письмового *запиту*, якщо останній зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

Тобто, у випадку подання запиту з порушенням вимог ч. 3 ст. 28 Закону, він також не має реєструватися у порядку, встановленому ч. 1 ст. 13 Закону.

Деталізують порядок здійснення реєстрації заяв та запитів, пов'язаних, з проведенням державної реєстрації прав та наданням інформації з Державного реєстру прав Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені Постановою КМ України від 22.06.2011 р. №703.

Так, зокрема, згідно п. 7, 8 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень для проведення державної реєстрації прав заявник подає органіві державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію, форму та вимоги до заповнення якої встановлює МЮ України. Заява про державну реєстрацію подається щодо кожного об'єкта нерухомого майна окремо.

Орган державної реєстрації прав приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації.

Моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, форму та вимоги до оформлення якої встановлює МЮ України.

В свою чергу, відповідно до п. 9 Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орган державної реєстрації прав приймає заяву про надання витягу шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації.

Моментом прийняття зазначеної заяви вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про надання витягу, форму та вимоги до оформлення якої встановлює МЮ України.

Стаття 29 Закону встановлює плату за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав.

При цьому, згідно ч. 4 ст. 29 Закону суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за отримання інформаційної довідки з Державного реєстру прав.

Оскільки відповідно до абзацу четвертого п. 10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачено положення, згідно якого Орган державної реєстрації прав не приймає заяву про державну реєстрацію у разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання

витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, слід враховувати, що подана заявником заява в цьому випадку не буде зареєстрована.

Аналогічне за змістом положення містить в абзаці другому п.11 Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно стосовно не прийняття заяви щодо отримання витягу з Державного реєстру прав.

Частина 2 ст. 13 Закону пов'язує можливість проведення реєстрації заяв та запитів з відповідністю останніх вимогам коментованої статті та статей 16 і 17 Закону.

Враховуючи, що ст. 13 Закону фактично не містить жодних вимог до змісту та (або) форми заяв та запитів, можна стверджувати про відсилочний характер коментованої норми<sup>7</sup>.

Порядок та, власне, своєрідні етапи (стадії) проведення реєстрації встановлює ст. 15 Закону та згаданий вище Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Згідно ч. 2 ст. 16 Закону реєстрація заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості їх надходження.

Відповідно до ч. 5 ст. 16 Закону реєстрація заяви про реєстрацію прав та їх обтяжень у базі даних про реєстрацію заяв та запитів проводиться при отриманні заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

## СТАТТЯ 14. РЕЄСТРАЦІЙНА СПРАВА

1. Реєстраційна справа включає документи, в яких містяться відомості про нерухоме майно, право власності на нього, інші речові права та їх обтяження.
2. Документи розміщуються в реєстраційній справі у порядку їх надходження і нумеруються.
3. Реєстраційна справа підлягає довічному зберіганню в архіві, який створюється в органі державної реєстрації прав.
4. Порядок ведення архіву визначається Міністерством юстиції України.

(частина четверта статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### КОМЕНТАР

Відповідно до ч. 1 ст. 10 Закону невід'ємною частиною Державного реєстру є реєстраційна справа.

Коментована норма не містить легального визначення поняття реєстраційна справа, хоча вказує, що вона складається з документів, в яких містяться відомості про нерухоме майно, право власності на нього, інші речові права та їх обтяження.

Принципово важливим в розумінні значення реєстраційних справ є положення ч. 3 ст. 10 Закону, відповідно до якого відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, *мають відповідати* даним реєстраційної справи, яка містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності *пріоритет мають дані реєстраційної справи*.

Зазначене положення не знайшло свого формального закріплення в межах ст. 3 Закону, що встановлює засади державної реєстрації прав, однак воно, безсумнівно, є одним з важливіших для визначення співвідношення інформаційної ваги даних (відомостей), що містяться в Державному реєстрі (як електронній базі даних) та реєстраційній справі на користь останньої.

Чинне національне законодавство, міжнародне та вітчизняне документознавство та діловодство містять значний перелік визначень понять *документ*.

Так, згідно ст. 1 Закону України «Про інформацію» під документом розуміється *матеріальний носій*, що містить інформацію, основними функціями якого є її збереження та передавання у часі та просторі.

Згідно державного стандарту України «Діловодство та архівна справа» ДСТУ 2732:2004 під документом розуміється *інформація*, зафіксована на матеріальному носії, основною функцією якого є зберігати та передавати її в часі та просторі.

Щонайменше ці два процитовані визначення, наочно демонструють суперечливість в визначенні поняття «документ», оскільки якщо згідно першого визначення документом визнається носій інформації, іншими словами його матеріальна складова, то в другому – документом визначається сама інформація.

Тлумачення Закону дозволяє дійти висновку, що в його положеннях йдеться про документ радше як носій інформації, а не як саму інформацію.

Для здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно Закон та Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень вимагають від заявника подання ряду документів, у тому

<sup>7</sup> Див. коментар до вказаних статей.

числі документів, що посвідчують особу та підтверджують здійснення плати за отримання витягу та оплати державного мита.

Згідно коментованої ч. 1 ст. 14 Закону до реєстраційної справи включаються лише ті документи, в яких містяться відомості про нерухоме майно, право власності на нього, інші речові права та їх обтяження.

Водночас, слід враховувати, що згідно п. 22 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень Державний реєстратор долучає до реєстраційної справи заяву про державну реєстрацію, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав. Тобто, перелік документів, що долучаються до реєстраційної справи є дещо ширшим.

Окрім того в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень перераховуються ті види документів, що є необхідними для здійснення державної реєстрації.

Зокрема, згідно п. 27 цього Порядку документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є:

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;

5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку;

6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком;

8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;

10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

В частині 2 ст. 14 Закон встановлює дві вимоги до діловодства під час ведення реєстраційної справи.

По-перше, документи розміщуються послідовно за часом їх надходження до органу державної реєстрації прав. По-друге, з метою впорядкування обліку документів у справі та контролю послідовності їх надходження, документи мають бути пронумеровані.

Деталізує порядок виконання цих вимог Закону Порядок ведення архіву реєстраційних справ, затверджений наказом МЮ України від 14.11.2011 р. №3319/5 (zareestrovano в МЮ України 15.11.2011 р. за №1299/20037).

Згідно п. 2.2-2.6 цього Порядку оформлення реєстраційної справи передбачає нумерацію аркушів у справі, складання внутрішнього опису документів справи, засвідчуального напису справи, опрацювання справи, оформлення обкладинки (титального аркуша) справи.

З метою забезпечення порядку розташування документів у реєстраційній справі всі її аркуші, крім аркушів внутрішнього опису та засвідчувального напису, нумеруються арабськими цифрами валовою нумерацією у правому верхньому куті простим м'яким олівцем. Застосування чорнила, пасти або кольорових олівців для нумерації аркушів забороняється. Аркуші внутрішнього опису документів справи нумеруються окремо.

Якщо справа перевищує 250 аркушів, вона поділяється на томи. Аркуші справ, що складаються з декількох томів або частин, нумеруються в кожному томі (частині) окремо. Реєстраційна справа не повинна перевищувати 250 аркушів.

У разі наявності багатьох помилок у нумерації аркушів справи здійснюється перенумерація, під час якої старі номери закреслюються однією скісною рискою і поряд ставиться новий номер аркуша.

У разі наявності окремих помилок у нумерації аркушів справи допускається застосування літерних номерів аркушів (1 а, 10 б тощо).

Реєстраційна справа після її закриття має бути передана на архівне закриття. При цьому, йдеться про архівне зберігання лише *закритих* реєстраційних справ.

З огляду на положення п. 3.1 Порядку ведення архіву реєстраційних справ закрита реєстраційна справа може бути передана до архіву лише після спливу п'яти років після її закриття.

В коментованій нормі прямо вказується на те, що архівне зберігання має здійснюватися в органі державної реєстрації прав, що унеможливає передавання реєстраційної справи на архівне зберігання до іншої архівної установи.

Аналогічне за змістом положення містить ч. 4 ст. 20 Закону відповідно до якої закрита реєстраційна справа підлягає довічному зберіганню в архіві органу державної реєстрації прав.

Відповідно до п. 2.2. Правил роботи архівних підрозділів органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій, затверджених Наказом Державного комітету архівів України від 16.03.2001 р. №16 (зарєєстровано в МЮ України 08.05.2001 р. за №407/5598) архів є самостійною структурною частиною установи або входить до складу служби діловодства установи (управління справами, загального відділу, канцелярії тощо). Положення про архів, що є самостійним структурним підрозділом або входить до складу служби діловодства, затверджується керівником установи.

Згідно ст. 27 розділу «організаційні основи управління Переліку типових документів, що створюються під час діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, інших установ, підприємств та організацій, із зазначенням строків зберігання документів, що затверджений наказом МЮ України від 12.04.2012 р. № 578/5 (зарєєстровано в МЮ України 17.04.2012 р. №571/20884) державні реєстри та документи з їх ведення підлягають *постійному* зберіганню після завершення їх ведення.

На необмежений строк зберігання закритих реєстраційних справ вказує й згадувана вище ч. 4 ст. 20 Закону та абзац другий п. 22 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень відповідно до яких закрита реєстраційна справа підлягає *довічному* зберіганню.

Загальний порядок здійснення архівної діяльності в Україні визначається Законом України «Про Національний архівний фонд та архівні установи» від 24.12.1993 р. та кількома підзаконними актами, зокрема, згаданими вище Правилами роботи архівних підрозділів органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій.

Спеціальним нормативно-правовим актом в архівній справі є Порядок ведення архіву реєстраційних справ, затверджений наказом МЮ України від 14.11.2011 р. №3319/5 (зарєєстровано в МЮ України 15.11.2011 р. за №1299/20037) (надалі – Порядок).

Порядок передавання закритих реєстраційних справ до архіву регулюється розділом III Порядку ведення архіву реєстраційних справ, а облік, забезпечення збереженості та користування документами архіву розділом IV цього Порядку та Правилами роботи архівних підрозділів органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій.

## РОЗДІЛ IV

# ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

### СТАТТЯ 15. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

1. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви;
- 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
- 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
- 4) внесення записів до Державного реєстру прав;
- 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;
- 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

2. Орган державної реєстрації прав, державні реєстратори зобов'язані надати до відома заявників інформацію про необхідний перелік документів для здійснення державної реєстрації прав.

(абзац перший частини другої статті 15 із змінами,  
внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Перелік документів для здійснення державної реєстрації прав визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. У випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, права стосовно якого підлягають державній реєстрації.

4. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

(частина четверта статті 15 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5. Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів (крім випадків, встановлених у частині сьомій цієї статті) з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію та передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.

Державна реєстрація іпотек, надання відмови в ній проводиться в строк, що не перевищує одного робочого дня.

(з 01.01.2014 р. частина п'ята статті 15 буде викладена у  
редакції згідно з абзацами четвертим - шостим підпункту  
12 пункту 4 розділу I Закону України від 04.07.2012 р. N  
5037-VI)

6. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав державним реєстратором встановлено, що подані інші заяви про державну реєстрацію прав на те саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. При цьому заява розглядається тільки після



прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру прав.

(частина шоста статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

7. Розгляд заяви про державну реєстрацію обтяжень і прийняття рішення про таку реєстрацію, відмову у державній реєстрації обтяжень або її зупинення проводиться в день надходження заяви та документів, необхідних для державної реєстрації обтяжень.

(частина сьома статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

8. У разі надходження заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно, щодо якого вже зареєстровано заяву про державну реєстрацію права на це майно, державний реєстратор спочатку розглядає заяву про державну реєстрацію прав, а після цього - заяву про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки. При цьому строк державної реєстрації прав та їх обтяжень становить десять днів з дня державної реєстрації заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки.

(частина восьма статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

9. Державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії (надання відмови в ній) проводиться одночасно з вчиненням такої дії.

(статтю 15 доповнено новою частиною дев'ятою згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI, у зв'язку з цим частини дев'яту - дванадцятую вважати відповідно частинами десятою - тринадцятою)

10. Державна реєстрація обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав. При державній реєстрації права власності на таке майно записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

(частина десята статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

11. Облік безхазяйного нерухомого майна проводиться органом державної реєстрації прав за заявою органу місцевого самоврядування в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(частина одинадцята статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

12. Датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви.

(частина дванадцята статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

13. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання інформації з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

(частина тринадцята статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

14. Форма і вимоги до заповнення заяв та запитів, що подаються до органу державної реєстрації прав, а також форма і вимоги до оформлення рішень, що приймаються у зв'язку з проведенням державної реєстрації прав, взяттям на облік безхазяйного нерухомого майна та наданням інформації з Державного реєстру прав, встановлюються відповідно до законодавства.

(статтю 15 доповнено частиною чотирнадцятою згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

Перша частина коментованої статті визначає процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація речових прав здійснюється у формі стадій, тобто у вигляді певної послідовності дій, які відбуваються з метою надання факту виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно або їх обтяженням юридичної сили. Стадію як складову частину процесуальної діяльності структурно формують певні етапи – сукупність дій, що переслідують певну внутрішньостадійну проміжну мету.

При проведенні державної реєстрації як речових прав на нерухоме майно, так і їх обтяжень стадії позначені пунктами 1-4 та 6 частини 1 коментованої статті є обов'язковими. П'ята стадія реєстраційного провадження - видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно - носить факультативних характер та може мати місце лише у випадках, встановлених ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі - Закон). Процедурні особливості реєстраційного провадження конкретизовані у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 (надалі - Порядок).

Всі наведені стадії мають взаємодоповнюючий характер у зв'язку з чим не допускається пропуск стадії при проведенні державної реєстрації. При цьому, вчинення окремих процесуальних дій, наприклад, зупинення державної реєстрації прав, відкликання заяв, отримання інформації з Державного реєстру прав, знаходяться поза процесом державної реєстрації прав та є лише окремими процедурними діями.

Реєстраційне провадження починається з прийняттям і перевіркою документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень. Орган державної реєстрації прав приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації. Моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. За наслідком прийняття заяви орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, встановленої форми.

Під час подання заяви про державну реєстрацію заявник пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. Таким документом є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

У разі подання заяви про державну реєстрацію особисто заінтересованою особою така особа також має пред'явити органу державної реєстрації прав реєстраційний номер облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, у зв'язку з чим має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також має пред'явити органу державної реєстрації документ, що підтверджує її повноваження.

Разом із заявою про державну реєстрацію заявник подає органу державної реєстрації прав необхідні для такої реєстрації документи, їх копії, а також документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита. Документ про сплату державного мита не подається у разі коли заінтересована особа відповідно до законодавства звільнена від сплати державного мита.

Необхідно підкреслити, що орган державної реєстрації прав не вправі прийняти заяву про державну реєстрацію у разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадку, якщо особа звільнена від сплати державного мита.

На другій стадії реєстраційного процесу - встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень - державний реєстратор здійснює розгляд заяви про державну реєстрацію і документів, що додаються до неї, та встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, їх обтяженнями. Підлягають перевірці, зокрема, наступні обставини:

1) обов'язкове дотримання письмової форми правочину та у встановлених законом випадках його нотаріальне посвідчення;

- 2) повноваження заявника та сторін (сторони) правочину, згідно з яким відбувається державна реєстрація виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав;
- 3) відомості про нерухоме майно, речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах;
- 4) дані про наявність або відсутність інформації та/або відповідних документів, що свідчать про накладення (зняття) заборони (арешту) або інших обтяжень, що перешкоджають державній реєстрації прав, у тому числі про відсутність заборон на відчуження нерухомого майна, що встановлені законом;
- 5) наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав.

Закон використовує два терміни для позначення зупинення реєстраційного провадження: у ст. 22 застосується термін «зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію», а у ст. 23 - «зупинення державної реєстрації прав». Незважаючи на подібність термінології правові підстави та наслідки зупинення розгляду заяви та зупинення державної реєстрації прав є різними.

Підставою зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію є подання не в повному обсязі документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав. У цьому випадку державний реєстратор приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, яке містить рекомендації щодо усунення обставин, що були підставою для його прийняття і письмово повідомляє про це заявника. Якщо заявник протягом п'яти робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується на відповідний строк. У разі невиконання зазначених вимог державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

У свою чергу, зупинення державної реєстрації прав відбувається у разі прийняття рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав. Державна реєстрація права власності та інших речових прав зупиняється до скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав. Загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Тому підставою зупинення розгляду державної реєстрації прав є подання в неповному обсязі необхідних документів. У такому випадку орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом заявникові таке рішення.

Державний реєстратор зупиняє розгляд заяви про державну реєстрацію на строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту отримання заявником рішення про зупинення розгляду такої заяви.

У разі усунення обставин, що були підставою для прийняття ним рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію державний реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту такого усунення, приймає рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію. Перебіг строку державної реєстрації продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом заявникові таке рішення.

У разі подання органів державної реєстрації прав передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, до раніше прийнятої заяви про державну реєстрацію, розгляд якої зупинено, заявник подає органам державної реєстрації прав документи, що підтверджують особу, та надає видану йому картку прийому такої заяви. Після прийняття додаткових документів орган державної реєстрації прав повертає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію, до якої внесені відомості про прийняття таких документів.

Якщо заявник не усунув протягом п'яти робочих днів після отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію обставини, що були підставою для його прийняття, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Інші підстави для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень визначені у ст. 24 Закону. Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації.

У разі коли заявник особисто отримує зазначені документи, він пред'являє органам державної реєстрації прав документи, що підтверджують його особу. Після отримання документів заявник повертає органам державної реєстрації прав картку прийому заяви про державну реєстрацію з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується ним із зазначенням дати та часу їх отримання.

Заява про державну реєстрацію може бути також відкликана заявником до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав. Відкликання заяви про державну реєстрацію здійснюється шляхом подання органі державної реєстрації прав заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, встановленої форми.

Орган державної реєстрації прав приймає заяву про відкликання заяви про державну реєстрацію шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням її реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації. Розгляд заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію здійснюється державним реєстратором не пізніше наступного робочого дня з моменту її прийняття органом державної реєстрації прав.

За результатами розгляду заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію державний реєстратор приймає рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

У разі прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові також документи, подані ним для проведення державної реєстрації прав.

Державний реєстратор долучає до облікової справи заяву про відкликання заяви про державну реєстрацію, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час розгляду заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно може супроводжуватися видачею заявнику свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Згідно ст. 18 Закону свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається у наступних випадках: фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна; членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески; юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками); фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується); фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм; реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна; у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів; фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки; в інших випадках, встановлених законодавством.

Завершується державна реєстрація речових прав прийняттям за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, рішення про державну реєстрацію чи рішення про відмову у державній реєстрації речових прав та їх обтяжень.

На підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо об'єкта нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше, державний реєстратор відкриває розділ у Державному реєстрі прав, реєстраційну справу та присвоює реєстраційний номер такому об'єкту.

Державний реєстратор оформляє рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в одному примірнику. На підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав.

Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках (крім випадків, передбачених Порядком), один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи.

Не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові витяг з Державного реєстру прав разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав, одним із способів, зазначених у заяві про державну реєстрацію.

У разі коли заявник особисто отримує зазначені документи, він пред'являє органі державної реєстрації прав документи, що підтверджують його особу. Після отримання документів заявник повертає

органів державної реєстрації прав картку прийому заяви про державну реєстрацію з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується ним із зазначенням дати та часу їх отримання. Орган державної реєстрації не повертає заяву про державну реєстрацію, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

Ці документи, а також копії поданих заявником для проведення державної реєстрації документів та інші документи, що видані, оформлені або отримані під час проведення державної реєстрації державний реєстратор долучає до реєстраційної справи, яка підлягає довічному зберіганню в архіві органу державної реєстрації прав.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідно подати до органу державної реєстрації прав документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, визначені Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703.

При цьому орган державної реєстрації прав та державні реєстратори зобов'язані надати до відома заявників інформацію про необхідний перелік документів для здійснення державної реєстрації. Такими документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, зокрема, є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором;
- 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією;
- 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;
- 10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно заявник, крім зазначених документів, також подає органів державної реєстрації прав копії документів, що посвідчують його особу.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа, подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи.

У випадку коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє.

Крім того, у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, така особа, подає органів державної реєстрації прав виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців щодо особи, яку вона представляє.

Додаткові документи, які необхідні для реєстрації окремих видів речових прав визначені п.п. 29-41 Порядку.

Державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, права щодо якого підлягають державній реєстрації, зокрема, у наступних випадках:

- при проведенні державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окрему частину), квартиру, житлове та нежитлове приміщення заявник, крім документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно заявник подає органів державної реєстрації прав документ, що містить технічну характеристику такого об'єкта нерухомого майна і формується за результатами проведення його технічної інвентаризації, за встановленою формою (п. 29 Порядку). Дане положення не застосовується у разі, коли документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речового права на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окрему частину), квартиру, житлове та нежитлове приміщення, повідчений або виданий нотаріусом.

- при проведенні державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого право власності або інше речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події (п. 30 Порядку).

- при проведенні державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотечі або податковій заставі (п. 31 Порядку).

- при проведенні державної реєстрації права власності на підставі рішення про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність (п. 32 Порядку).

- при проведенні державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, заявник, крім документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно подає органів державної реєстрації прав документ, що містить технічну характеристику об'єкта нерухомого майна у разі, коли предметом іпотеки є об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці) (п. 34 Порядку).

- при проведенні державної реєстрації права власності на споруду (приміщення) для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжурядових організацій (п. 35 Порядку)..

- при проведенні державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням заявник подає органів державної реєстрації прав документ, що містить технічну характеристику об'єкта нерухомого майна, та підтверджує факт його знищення (п. 39 Порядку).

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна (п. 46 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, будівництво яких здійснювалося із залученням від фізичних та юридичних осіб коштів на інвестування та фінансування об'єктів будівництва (п. 47 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на об'єкти нерухомого майна, збудовані в результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу (п. 48 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, майнові права на які належать іншим особам (п. 49 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з внесенням до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи нерухомого майна (п. 50 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам об'єктів нерухомого майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи (п. 51 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею об'єктів нерухомого майна у власність фізичним та юридичним особам, що

вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами (п. 52 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з поверненням об'єктів нерухомого майна у власність реабілітованим громадянам (п. 53 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з виділенням окремого об'єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів (п. 54 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з переведенням об'єкта нерухомого майна з житлового у нежитловий або навпаки (п. 55 Порядку);

- при проведенні державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва (п. 76 Порядку);

- в інших випадках, визначених законодавством.

Відповідно до ст. 4 Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження. Речові права на нерухоме майно, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

У процесі реєстрації державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно.

У разі якщо документи для державної реєстрації прав та їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, державний реєстратор приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і письмово повідомляє про це заявника. Якщо заявник протягом п'яти робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується на відповідний строк. У разі невиконання зазначених вимог державний реєстратор на підставі ст. 24 приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Згідно п. 4 ч.1 ст. 24 Закону у випадку, якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують у державній реєстрації прав та їх обтяжень має бути відмовлено.

Частиною п'ятою коментованої статті встановлений загальний строк проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, який становить 14 робочих днів з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію.

Порядок у п. 6 додатково конкретизує, що 14-денний строк починається з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

У свою чергу, моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів (п. 8 Порядку).

Державна реєстрація іпотек, обтяжень речових прав на нерухоме майно, надання відмови в ній проводяться у строк, що не перевищує одного робочого дня з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію. У строк, що не перевищує одного робочого дня з моменту прийняття заяви також проводяться взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або надається відмова в такому обліку (6 Порядку).

Державна реєстрація базується на принципі черговості прийняття та розгляду заяв про державну реєстрацію прав. Відповідно до п.8 Порядку орган державної реєстрації прав приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації. При цьому, моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Державний реєстратор розглядає заяви про державну реєстрацію, відповідно до яких заявлено державну реєстрацію: права власності та інших речових прав на нерухоме майно - в порядку черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав; обтяжень речових прав на нерухоме майно - незалежно від черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав (п. 11 Порядку).

Частина 6 коментованої статті регламентує черговість розгляду декількох заяв про державну реєстрацію стосовно одного майна. У такому випадку наступна заява розглядається тільки після прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру.

Положення частини 7 статті 15 Закону встановлює строк розгляду заяви про державну реєстрацію обтяжень і прийняття рішення про реєстрацію обтяжень, відмову у державній реєстрації обтяжень або її зупинення. Така реєстрація має бути проведена в день надходження до органу державної реєстрації прав заяви та документів.

Порядок у п. 6 конкретизує зазначене положення Закону вказуючи, що державна реєстрація іпотек, обтяжень речових прав на нерухоме майно, надання відмови в ній проводяться у строк, що не перевищує одного робочого дня з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію.

Також у строк, що не перевищує одного робочого дня з моменту прийняття заяви здійснюється взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або надається відмова в такому обліку.

Частина 8 ст. 15 встановлює спеціальний, стосовно частини 5, строк державної реєстрації речових прав. Зокрема, якщо після прийняття заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, була подана заява про державну реєстрацію, відповідно до якої державній реєстрації підлягає обтяження речового права, іпотека щодо такого майна, державна реєстрація права власності та інших речових прав на таке майно, надання відмови в такій реєстрації проводяться у строк, що не перевищує 10 робочих днів з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Згідно п. 6 Порядку дане положення не застосовуються у разі, коли заява про державну реєстрацію, відповідно до якої державній реєстрації підлягає обтяження речового права, іпотека щодо нерухомого майна, подана після спливу чотирьох робочих днів з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на таке майно.

Процедура реєстрації такого обтяження також відрізняється від загального процесу реєстрації обтяжень. Зокрема, державний реєстратор розглядає заяву про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію обтяжень речових прав на те саме майно, після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що прийнята раніше.

Державний реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття органом державної реєстрації прав заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію обтяжень речових прав на те саме майно, приймає рішення про її розгляд після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що прийнята раніше, яке орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом заявникові.

Якщо ж має місце протилежна ситуація, тобто заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, то зазначена обставина є підставою для прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна згідно п 5 ч.1 ст. 24 Закону, крім випадків, встановлених п. 10 ст. 15 (реєстрація обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване, а також іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва).

Відповідно до змін, внесених до Закону згідно із Законом України від 04.07.2012 р. № 5037-VI нотаріус як спеціальний суб'єкт здійснює функції державного реєстратора за винятком повноважень по веденню реєстраційних справ щодо об'єктів нерухомого майна та видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно. Тому державним реєстратором є також нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Зокрема, згідно ст. 3 Закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії, а також надання відмови в ній проводиться нотаріусом одночасно з вчиненням нотаріальної дії. При цьому нотаріус у порядку встановленому законодавством користується інформацією з Державного реєстру прав.



Державна реєстрація проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав у наступних випадках:

1) державної реєстрації права користування (сервітут), права постійного користування, договорів оренди, права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови (суперфіцій) на період до розмежування земель державної і комунальної власності та проведення органом державної реєстрації прав державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки (п. 36 Порядку).

Під час проведення державної реєстрації права власності на земельні ділянки, щодо яких у спеціальному розділі Державного реєстру прав містяться записи про речові права, а також під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на таких земельних ділянках, державний реєстратор переносить із спеціального розділу Державного реєстру прав записи про речові права на земельні ділянки до відповідних розділів Державного реєстру прав.

2) Державної реєстрації іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершене (п. 64 Порядку).

Під час проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, щодо якого у спеціальному розділі Державного реєстру прав містяться записи про обтяження майна іпотекою, державний реєстратор переносить такі записи до розділу Державного реєстру прав, відкритого на відповідний об'єкт нерухомого майна.

У разі коли державна реєстрація іпотеки проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав, орган державної реєстрації прав, який проводив державну реєстрацію іпотеки, зберігає документи, до долучення їх державним реєстратором до відповідної реєстраційної справи.

3) Державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав (п. 69 Порядку).

Під час проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, щодо якого у спеціальному розділі Державного реєстру прав містяться записи про обтяження речових прав, державний реєстратор переносить такі записи до розділу Державного реєстру прав, відкритого на відповідний об'єкт нерухомого майна.

4) У випадку обліку безхазяйного нерухомого майна. На підставі прийнятого рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор також вносить записи до спеціального розділу Державного реєстру прав (п. 84 Порядку).

Особливості реєстраційного провадження щодо обліку безхазяйного нерухомого майна регламентуються п.п. 78-91 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Зокрема, для проведення обліку безхазяйного нерухомого майна орган місцевого самоврядування подає органі державної реєстрації прав заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, встановленої форми.

Орган державної реєстрації прав приймає заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації.

Моментом прийняття заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав видає уповноваженій особі органу місцевого самоврядування картку прийому заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, встановленої форми.

Під час подання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна уповноважена особа органу місцевого самоврядування пред'являє органі державної реєстрації прав документ, що посвідчує її особу, документ, що підтверджує її повноваження, та подає їх копії.

Під час розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор встановлює відсутність державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, щодо якого подано зазначену заяву, а також відсутність державної реєстрації обтяжень речових прав на таке нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав.

У разі коли підставою для звернення органу місцевого самоврядування до органу державної реєстрації прав із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна є відмова власника нерухомого майна від свого права власності, державний реєстратор встановлює наявність державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

Заява про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна може бути відкликана органом місцевого самоврядування у будь-який час до прийняття державним реєстратором рішення щодо обліку безхазяйного нерухомого майна.

Відкликання заяви здійснюється шляхом подання органом місцевого самоврядування до органу державної реєстрації прав заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Орган державної реєстрації прав підтверджує прийняття заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна шляхом її реєстрації в базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації.

Заява про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна розглядається державним реєстратором не пізніше наступного робочого дня з моменту її прийняття органом державної реєстрації прав.

За результатом розгляду заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор приймає рішення про залишення заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, встановленої форми.

Рішення про залишення заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор оформляє за допомогою Державного реєстру прав у двох примірниках, один з яких долучає до облікової справи.

Державний реєстратор приймає рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна виключно за наявності таких підстав:

1) із заявою про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна звернулася неналежна особа;

2) за результатом розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державним реєстратором вже прийнято рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна;

3) заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна з відповідним реєстраційним номером орган місцевого самоврядування не подавав до такого органу державної реєстрації прав.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення органів місцевого самоврядування таке рішення.

У разі прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна без розгляду у зв'язку з її відкликанням орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення органів місцевого самоврядування також подану ним заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Державний реєстратор долучає до облікової справи заяву про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші документи, що видані, оформлені чи отримані ним під час розгляду заяви про відкликання заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

За результатом розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор приймає рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна, встановленої форми.

Державний реєстратор оформляє за допомогою Державного реєстру прав рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна в одному примірнику, яке долучає до облікової справи.

На підставі прийнятого рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор вносить записи до спеціального розділу Державного реєстру прав та відкриває облікову справу.

Датою та часом взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вважається момент прийняття органом державної реєстрації прав заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Після внесення записів до спеціального розділу Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких долучає до облікової справи.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення органів місцевого самоврядування витяг з Державного реєстру прав одним із способів, зазначених у заяві про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Державний реєстратор приймає рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна виключно за наявності таких підстав:

1) безхазяйне майно не підлягає обліку відповідно до закону;

2) нерухоме майно або більша його частина розміщені на території, державну реєстрацію прав на якій проводить інший орган державної реєстрації прав;

3) із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна звернулася неналежна особа;

4) у Державному реєстрі прав або його спеціальному розділі, інших базах даних, які використовує державний реєстратор, містяться записи про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, щодо якого подано заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, або записи про державну реєстрацію обтяжень речових прав на таке майно;

5) у Державному реєстрі прав відсутні записи про припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності (у разі, коли підставою для звернення органу місцевого самоврядування із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна є відмова власника нерухомого майна від свого права власності).

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна видає або надсилає рекомендованим листом органу місцевого самоврядування таке рішення.

Закон встановлює, що датою державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата реєстрації заяви про державну реєстрацію. Тобто, дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав визначається моментом прийняття заяви про державну реєстрацію, та не залежить від дати прийняття рішення органом державної реєстрації прав чи дати отримання цього рішення заявником. Це правило, встановлене Законом є органічним продовженням принципу черговості прийняття заяв, регламентованого частиною 6 коментованої статті та має на меті гарантувати пріоритет у реєстрації речових прав, заява щодо яких була подана раніше.

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 затверджений Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Порядок визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Цією ж постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 був затверджений Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зазначений Порядок визначає процедуру надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, перелік документів, необхідних для їх отримання, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури. Зокрема, витяги з Державного реєстру прав надаються державними реєстраторами прав на нерухоме майно Укрдержреєстру та структурних підрозділів територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру, незалежно від місця розташування нерухомого майна, за винятком надання державними реєстраторами витягів під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Державний реєстратор формує витяг за допомогою Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, крім випадків, передбачених законодавством.

Один примірник витягу державний реєстратор долучає до реєстраційної або облікової справи, а другий примірник орган державної реєстрації надає заінтересованій особі особисто або уповноваженій нею особі. Витяг містить відомості про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав. Витяг, що надається під час проведення державної реєстрації прав, містить відомості про зареєстроване речове право на нерухоме майно або обтяження такого права. Витяг, що надається під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, містить відомості про таке майно, взяте на облік.

Положення коментованої статті визначають процесуальні вимоги до форми заяв та запитів, що подаються до органу державної реєстрації та вимоги до оформлення рішень, що приймаються у зв'язку з проведенням державної реєстрації прав. Зокрема, згідно ст. 16 Закону заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, яким вчинено таку дію.

Разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі подаються оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, їх копії, засвідчені в установленому порядку.

У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі на таку заяву накладається електронний цифровий підпис заявника.

Орган державної реєстрації прав приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації. Моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. За наслідком прийняття заяви орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, встановленої форми.

Під час подання заяви про державну реєстрацію заявник пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. У разі подання заяви про державну реєстрацію особисто заінтересованою особою така особа також має пред'явити органу державної реєстрації прав реєстраційний номер облікової картки платника податку.

У разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також має пред'явити органу державної реєстрації документ, що підтверджує її повноваження. Орган державної реєстрації прав не вправі прийняти заяву про державну реєстрацію у разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадку, якщо особа звільнена від сплати державного мита.

Процесуальні особливості ведення Державного реєстру прав, оформлення відповідних рішень та внесення записів до реєстру визначаються у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. Відповідно до зазначеного Порядку орган державної реєстрації прав проводить реєстрацію заяв (запитів) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів шляхом внесення відомостей, зазначених в заяві (запиті), до такої бази даних. Під час реєстрації заяв (запитів) кожній заяві (запиту) присвоюється реєстраційний номер, фіксується дата і час її (його) реєстрації. Реєстраційний номер, дата і час реєстрації заяв (запитів) є ідентифікатором відповідної заяви (запиту).

Під час реєстрації заяви (запиту) орган державної реєстрації прав формує картку прийому відповідної заяви (запиту) та оформляє її у двох примірниках. Один примірник картки прийому заяви (запиту) орган державної реєстрації прав долучає до документів, поданих заявником, а другий примірник - надає заявнику відповідно до законодавства.

Під час розгляду заяви (запиту) державний реєстратор прав на нерухоме майно вносить до відповідного запису в базі даних про реєстрацію заяв і запитів відомості про реквізити прийнятого ним рішення (дата та індексний номер рішення).

За результатом розгляду заяви (запиту) державний реєстратор робить у відповідному записі в базі даних про реєстрацію заяв і запитів відмітку про розгляд такої заяви (запиту) та зазначає реквізити прийнятого ним рішення (дата та індексний номер рішення) або реквізити сформованого витягу, інформаційної довідки або виписки з Державного реєстру прав (індексний номер, дата та час формування).

У разі коли заяву у випадках, установлених законодавством було відкликано, державний реєстратор робить у відповідному записі в базі даних про реєстрацію заяв і запитів відмітку про відкликання заяви та зазначає реквізити прийнятого ним рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням.

## **СТАТТЯ 16. ПОДАННЯ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ**

**1. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.**

**(частина перша статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника.**

**(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**Заява про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію.**

**(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, яким вчинено таку дію.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі може подаватися виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

У разі виникнення, переходу або припинення права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним виникненням, переходом або припиненням речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на такі об'єкти.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 06.09.2012 р. N 5206-VI)

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо права на житловий будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструються щодо однієї особи.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 06.09.2012 р. N 5206-VI)

Порядок здійснення кількох реєстраційних дій по одній заяві про державну реєстрацію прав та їх обтяжень визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(частину першу статті 16 доповнено абзацом згідно із Законом України від 06.09.2012 р. N 5206-VI)

2. Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості їх надходження.

3. Разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі подаються оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, їх копії, засвідчені в установленому порядку.

У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

(частина третя статті 16 у редакції Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається у разі відсутності документа, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень.

5. При отриманні заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, проводиться реєстрація заяви у базі даних про реєстрацію заяв та запитів із зазначенням дати і часу реєстрації.

(частина п'ята статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

6. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в державній реєстрації.

(частина шоста статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

7. Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи або державного кадастрового реєстратора у випадках, передбачених цим Законом.

(частина сьома статті 16 у редакції Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

8. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено обтяження, особи, в інтересах якої встановлено обтяження, уповноваженої ними особи.

(частина восьма статті 16 у редакції Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

9. Державна реєстрація припинення іпотеки, обтяження проводиться на підставі заяви обтяжувача, яку він зобов'язаний подати протягом п'яти робочих днів з дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів.

У разі придбання (передачі) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, державна реєстрація припинення іпотеки проводиться на підставі заяви державного виконавця.

(статтю 16 доповнено новою частиною дев'ятою згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI, у зв'язку з цим частини дев'яту і десяту вважати відповідно частинами десятою і одинадцятою)

10. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав особи, визначені у частині сьомій цієї статті, повинні повідомити орган державної реєстрації прав, державного реєстратора про наявність встановленої законом заборони на відчуження нерухомого майна.

(частина десята статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

11. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі фізична особа повинна пред'явити документ, що посвідчує її особу, а у разі подання заяви представником фізичної чи юридичної особи - також документ, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб. У випадках, установлених законом, представник іноземної особи пред'являє документи, легалізовані в установленому нормативно-правовими актами порядку.

(частина одинадцята статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі на таку заяву накладається електронний цифровий підпис заявника.

(частину одинадцятую статті 16 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

Частина перша даної статті встановлює, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених даним Законом.

Насамперед, слід звернути увагу, що даний Закон чітко розмежовує можливість подачі заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій або електронній формі залежно від суб'єкта такого звернення. Зокрема, як передбачено коментованою статтею (ч.1 абз. 6) заява про державну реєстрацію

прав та їх обтяжень в електронній формі може подаватися виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем. Таким чином, в інших випадках заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень має подаватися в письмовій формі.

Крім того, заява подана в електронній формі повинна супроводжуватись необхідними додатками, що також подаються в аналогічній формі. Так, Законом регламентовано, що у випадку подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються також оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі (абз. 2 ч. 3 ст. 16).

Зважаючи на те, що будь-яка заява має бути підписана заявником та враховуючи специфіку електронної форми заяви, Закон передбачає, що під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі на таку заяву накладається електронний цифровий підпис заявника (абз. 2 ч. 11 ст. 16).

З метою з'ясування поняття електронного цифрового підпису слід звернутись до положень Закону України «Про електронний цифровий підпис» від 22 травня 2003 р. (ст. 1), яким визначено, що *електронний цифровий підпис* - це вид електронного підпису, отриманого за результатом криптографічного перетворення набору електронних даних, який додається до цього набору або логічно з ним поєднується і дає змогу підтвердити його цілісність та ідентифікувати підписувача. Електронний цифровий підпис накладається за допомогою особистого ключа та перевіряється за допомогою відкритого ключа. У свою чергу під *електронним підписом* розуміються дані в електронній формі, які додаються до інших електронних даних або логічно з ними пов'язані та призначені для ідентифікації підписувача цих даних. Особистим ключем визначено параметр криптографічного алгоритму формування електронного цифрового підпису, що доступний тільки підписувачу, а відкритим ключем - параметр криптографічного алгоритму перевірки електронного цифрового підпису, що доступний суб'єктам відносин у сфері використання електронного цифрового підпису. Враховуючи ту обставину, що поняття електронного цифрового підпису нерозривно пов'язане із поняттям *підписувача*, під останнім розуміється особа, яка на законних підставах володіє особистим ключем та від свого імені або за дорученням особи, яку вона представляє, накладає електронний цифровий підпис під час створення електронного документа.

Цим же законом (ст. 4) визначено *призначення електронного цифрового підпису*, який має цільове спрямування, зокрема, такий підпис:

- застосовується для забезпечення діяльності фізичних та юридичних осіб, яка здійснюється з використанням електронних документів;

- використовується фізичними та юридичними особами - суб'єктами електронного документообігу для ідентифікації підписувача та підтвердження цілісності даних в електронній формі.

Крім того, використання електронного цифрового підпису не змінює порядку підписання договорів та інших документів, встановленого законом для вчинення правочинів у письмовій формі. У свою чергу, нотаріальні дії із засвідчення справжності електронного цифрового підпису на електронних документах вчиняються відповідно до порядку, встановленого законом.

Враховуючи зазначене, заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі слід віднести до електронних документів, документообіг яких регламентується Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг» від 22 травня 2003 р. Останнім у ст. 5 визначено, що електронний документ – це документ, інформація в якому зафіксована у вигляді електронних даних, включаючи обов'язкові реквізити документа. Сам електронний документ може бути створений, переданий, збережений і перетворений електронними засобами у візуальну форму.

Відзначимо, що відповідно до ч. 4 ст. 17 Закону електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

Відповідальність за відповідність електронних копій оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, оригіналам таких документів у паперовій формі несе особа, яка подає заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі.

При цьому факт подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка не є державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем являється згідно ст. 24 п. 5<sup>6</sup> Закону підставою відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Водночас, щодо форми та вимог, що ставляться до заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень необхідно керуватися також вимогами підзаконних нормативно-правових актів. Зокрема, Постановою Кабінету Міністрів від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (надалі – Порядок) передбачено, що для проведення державної

реєстрації прав заявник подає органів державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст. Заява про державну реєстрацію подається щодо кожного об'єкта нерухомого майна окремо (п.7).

У свою чергу Наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» були затверджені форми, яких слід дотримуватись при подачі відповідних заяв, зокрема:

- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності на єдиний майновий комплекс);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права на єдиний майновий комплекс);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо обтяження речового права);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо обтяження речового права на єдиний майновий комплекс);
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо відмови від речового права);
- заяви про зупинення державної реєстрації прав;
- заяви про зняття зупинення державної реєстрації прав;
- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо припинення прав та їх обтяжень у зв'язку зі знищенням об'єкта нерухомого майна);
- заяви про внесення змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- заяви про скасування запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
- заяви про відкликання заяви;
- заяви про надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- запити про надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- заяви про надання дубліката свідоцтва про право власності;
- додатка до заяви;
- картки прийому заяви та вимоги щодо її заповнення;
- вимоги до заповнення заяв, що подаються органу державної реєстрації прав.

Другим абзацом частини першої коментованої статті регламентовано, що у випадку якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника. Таким чином, орган державної реєстрації прав не вправі відмовити заявнику у прийнятті його заяви у зв'язку із порушенням принципу територіальної підвідомчості.

Коментована норма (абз. 3, абз. 4) передбачає випадки подачі заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень *нотаріусам*. Зокрема, встановлено, що:

- заява про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію;
- заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, яким вчинено таку дію.

Таким чином, при застосуванні даних положень Закону слід керуватися вимогами законодавства України про нотаріат.

Абзац п'ятий частини першої статті, що коментується встановлює положення, що стосуються особливого об'єкта права приватної власності – *земельної ділянки*. Зокрема, зазначено, що заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки.

Таким чином, дане положення буде діяти за дотримання умов щодо:

- об'єкта (земельної ділянки), стосовно якого вчиняються дії з приводу державної реєстрації права власності або права оренди (саме державної або комунальної власності) та
- наявності волевиявлення зацікавленої особи (письмової заяви правонабувача).

За умови належного дотримання зазначених положень державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки зобов'язаний здійснити подачу відповідної заяви про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної



чи комунальної власності. Таку заяву державний кадастровий реєстратор може подати або в електронній (абз. 6 ч. 1 ст. 16) або паперовій формі.

Також коментованою статтею передбачено, що у разі виникнення, переходу або припинення права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним виникненням, переходом або припиненням речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на такі об'єкти.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо права на житловий будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструються щодо однієї особи.

Порядок здійснення кількох реєстраційних дій по одній заяві про державну реєстрацію прав та їх обтяжень визначається Кабміном у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Частиною другою статті, що коментується, встановлено що реєстрація заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості їх надходження.

Детальна регламентація даного положення передбачена Порядком.

Зокрема, у п.11 Порядку визначено, що державний реєстратор розглядає заяви про державну реєстрацію, відповідно до яких заявлено державну реєстрацію:

- права власності та інших речових прав на нерухоме майно - в порядку черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав;
- обтяжень речових прав на нерухоме майно - незалежно від черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав.

У разі коли після прийняття органом державної реєстрації прав заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, до органу державної реєстрації подано заяву про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію обтяжень речових прав на те саме майно, орган державної реєстрації прав приймає таку заяву. Державний реєстратор розглядає заяву про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію обтяжень речових прав на те саме майно, після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що прийнята раніше.

Державний реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття органом державної реєстрації прав заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію обтяжень речових прав на те саме майно, приймає рішення про її розгляд після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що прийнята раніше, яке орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом заявникові.

У разі коли заявник отримує таке рішення особисто, він пред'являє органів державної реєстрації прав документи, що зазначені в абзацах першому та п'ятому пункту 9 цього Порядку, та подає картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, яку орган державної реєстрації прав повертає заявникові з відміткою про отримання рішення про розгляд заяви про державну реєстрацію після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відповідно до якої заявлено державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що прийнята раніше, яка підписується заявником із зазначенням дати та часу отримання такого рішення.

При подачі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зацікавлена особа повинна пред'явити інші, визначені законодавством документи:

а) Зокрема, як визначено п.9 Порядку, під час подання заяви про державну реєстрацію заявник пред'являє органів державної реєстрації прав *документ, що посвідчує його особу*. Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє.

Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

Водночас, при вирішенні питання щодо поняття документа, що посвідчує особу, слід керуватися вимогами Закону України «Про громадянство України» від 18 січня 2001 року. Враховуючи положення цього закону та обставину, що основним документом, що посвідчує особу, є документ, що підтверджує громадянство особи, до переліку *документів, що посвідчує особу заявника також відносяться документи, що підтверджують громадянство України*, якими згідно зі ст. 5 Закону України «Про громадянство України» є:

- 1) паспорт громадянина України;
- 2) свідоцтво про належність до громадянства України;
- 3) паспорт громадянина України для виїзду за кордон;
- 4) тимчасове посвідчення громадянина України;
- 5) проїзний документ дитини;

- 6) дипломатичний паспорт;
- 7) службовий паспорт;
- 8) посвідчення особи моряка;
- 9) посвідчення члена екіпажу;
- 10) посвідчення особи на повернення в Україну.

б) У разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує його особу, пред'являє органів державної реєстрації прав *реєстраційний номер облікової картки платника податку* згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (далі - реєстраційний номер облікової картки платника податку), крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

в) У разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту пред'являє органів державної реєстрації прав *документ, що підтверджує її повноваження*.

Таким документом відповідно до ст. 244 ЦК України є довіреність, тобто письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Довіреність є формою договірною представництва, що може ґрунтуватися на договорі або акті юридичної особи (ч.1 ч.2 ст. 244 ).

Слід підкреслити, що аналогічні положення для пред'явлення зазначених документів ставляться і при подачі заяви про надання витягу з Державного реєстру (див. п. 10 Порядку надання витягів з Державного реєстру).

Коментованою статтею у частині третій в залежності від застосованої форми заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (паперова або електронна) визначені вимоги до документів, що подаються із такою заявою у вигляді додатків.

Зокрема, передбачено, що разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі подаються оригінали документів, які необхідні для державної реєстрації прав та їх обтяжень, їх копії, засвідчені в установленому порядку.

У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

Водночас, слід враховувати вимоги ч. 4 даної статті, якою імперативно встановлено, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається у разі відсутності документа, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Водночас, п.10 Порядку з метою детального врегулювання передбачено, що заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органів державної реєстрації прав:

- необхідні для такої реєстрації документи, визначені цим Порядком, їх копії,
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав,
- документ про сплату державного мита.

Зокрема, згідно п. 27 Порядку документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, зокрема, є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором; 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією;

8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;

10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень таких речових прав згідно п. 67 Порядку, є:

1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили;

2) рішення органу досудового слідства щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;

3) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;

4) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;

5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

6) договір, укладений у порядку, встановленому законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат;

7) закон, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;

8) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

Перелік документів, які необхідні для проведення державної реєстрації окремих видів речових прав та їх обтяжень визначаються Порядком.

Положення про необхідність внесення плати за надання витягу із Державного реєстру прав передбачене також Порядком надання витягів з Державного реєстру (п.11). Зокрема, встановлено, що заявник подає органів державної реєстрації прав разом із заявою про надання витягу документ про внесення плати за надання витягу та копії документів, що зазначені в абзацах першому та четвертому пункту 10 цього Порядку.

При застосуванні положення про сплату державного мита, слід враховувати випадки, що у разі коли заінтересована особа відповідно до закону звільнена від сплати державного мита, документ про сплату державного мита не подається.

При застосуванні положень про сплату державного мита необхідно керуватися вимогами Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р.. Зокрема, даним Декретом визначені об'єкти справляння державного мита (ст. 2), розміри ставок державного мита (ст. 3), пільги щодо сплати державного мита (ст. 4).

Порядком визначені *правові наслідки недотримання вимог щодо подачі документів*. Зокрема, документи, необхідні для проведення державної реєстрації, що подані з порушенням вимог, установлених законом, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами, є *підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію або відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, а не для відмови в прийнятті заяви про державну реєстрацію*.

Орган державної реєстрації прав *не приймає заяву про надання витягу, заяву про державну реєстрацію* у разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадку, коли заінтересована особа звільнена від сплати державного мита (п.11 Порядку надання витягів з Державного реєстру, п.10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

Частина 5 норми, що коментується встановлює важливе правило, відповідно до якого при отриманні заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, проводиться реєстрація заяви у базі даних про реєстрацію заяв та запитів із зазначенням дати і часу реєстрації.

Дане законодавче положення є важливим з огляду на те, що від дати і часу реєстрації заяв та запитів безпосередньо залежить момент їх прийняття, від якого починає відраховуватись час їх розгляду.

Про важливість даного положення свідчить наявність конкретизованих норм у Порядку. Так, п.8 Порядку встановлено, що орган державної реєстрації прав *приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації.*

Моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, форму та вимоги до оформлення якої встановлює Мін'юст.

Аналогічні положення стосуються заяв про надання витягів та прописані у Порядку надання витягів з Державного реєстру (п.9), якими передбачено, що орган державної реєстрації прав приймає заяву про надання витягу шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації. Моментом прийняття зазначеної заяви вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про надання витягу, форму та вимоги до оформлення якої встановлює Мін'юст. У п.7 цього ж порядку передбачено, що надання витягу або відмова в його наданні здійснюється у строк, що не перевищує двох робочих днів з моменту прийняття органом державної реєстрації прав заяви про надання витягу.

Відкликання заяви про державну реєстрацію здійснюється відповідно до процедури, визначеної у п. 15 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, згідно якого відкликання заяви заявником допускається лише до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав шляхом подання органів державної реєстрації прав заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень відповідно до форми, встановленої наказом Міністерства юстиції України №595/5 від 17.04.2012 р. При цьому під час подання заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію заявник подає органам державної реєстрації прав документи, які необхідні для подання заяви про державну реєстрацію прав (документ, що посвідчує особу, а у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, пред'являє органам державної реєстрації прав документ, що підтверджує її повноваження).

Орган державної реєстрації прав приймає заяву про відкликання заяви про державну реєстрацію шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації. Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Державний реєстратор розглядає заяву про відкликання заяви про державну реєстрацію не пізніше наступного робочого дня з моменту її прийняття органом державної реєстрації прав.

За результатами розгляду заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію державний реєстратор приймає рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію.

Рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію може бути прийнято виключно за наявності таких підстав: 1) із заявою про відкликання заяви про державну реєстрацію звернулася неналежна особа; 2) за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію державним реєстратором вже прийнято рішення про державну реєстрацію або рішення про відмову в державній реєстрації; 3) заяву про державну реєстрацію з відповідним реєстраційним номером заявник не подавав до відповідного органу державної реєстрації прав.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

У разі прийняття державним реєстратором рішення про залишення заяви про державну реєстрацію без розгляду у зв'язку з її відкликанням орган державної реєстрації прав видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові також документи, подані ним для проведення державної реєстрації прав.

Державний реєстратор долучає до облікової справи заяву про відкликання заяви про державну реєстрацію, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час розгляду заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію.

Орган місцевого самоврядування також може відкликати заяву про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна відповідно до процедури, визначеної у п. 82 Порядку.

У положеннях пп. 7-9 коментованої статті визначені компетентні особи, які вправі звертатися із заявою про проведення державної реєстрації прав, державної реєстрації обтяжень, іпотеки та державної реєстрації припинення іпотеки та обтяження.

Законодавча фіксація правового статусу таких заявників має важливе юридичне значення, оскільки під час розгляду заяви про державну реєстрацію і документів, що додаються до неї, державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, їх обтяженнями, зокрема щодо повноважень заявника та сторін (сторони) правочину, згідно з яким відбувається державна реєстрація виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав (ст. 9 п.2 Закону, п. 12 Порядку).

При цьому факти звернення із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень неналежної особи або подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі особою, яка не є державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем є підставою відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень (п. 1 пп. 1 і 5<sup>б</sup> ст. 24 Закону).

За загальним правилом державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи.

Згідно п 25 Порядку у разі проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є правонабувач (правонабувачі), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виникло право власності та інше речове право. Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інші документи, визначені законодавством.

Положення п. 7 коментованої статті допускають можливість державного кадастрового реєстратора у випадках передбачених Законом звертатися із заявою про проведення державної реєстрації прав. Зокрема, згідно п. 1 ст. 16 заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може подаватися за письмовою заявою правонабувача державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки. Водночас Закон наголошує, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі може подаватися виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем.

У разі проведення державної реєстрації іпотеки заінтересованою особою є іпотекодержатель (п. 5б). Для проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою заявник подає органів державної реєстрації прав вище зазначені документи. У разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою на підставі іпотечного договору, яким передбачено видачу заставної, заявник подає органів державної реєстрації прав заставну, на якій у разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою державний реєстратор проставляє відмітку за встановленою формою.

У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є орган державної влади, орган місцевого самоврядування або їх посадові особи, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, а також особа, в інтересах якої встановлено обтяження (обтяжувач) (п. 6б Порядку).

Пунктом 9 коментованої статті встановлений обов'язок обтяжувача (органу державної влади, органу місцевого самоврядування або їх посадових осіб, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно або особи, в інтересах якої встановлено обтяження) подати заяву про державну реєстрацію припинення іпотеки, протягом п'яти робочих днів з дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів.

Відзначимо, що Порядок у п. 63 встановлює термін у 10 робочих днів для подання заяви про припинення обтяження нерухомого майна іпотекою. Дана колізія вирішується на користь положень Закону як нормативно-правового акту вищої юридичної сили, який встановлює період у 5 робочих днів для подання відповідної заяви.

Державна реєстрація припинення іпотеки відбувається на підставі заяви державного виконавця у випадку придбання нерухомого майна, що є предметом іпотеки за результатом прилюдних торгів (аукціонів). Так, згідно ст. 28-2 під час примусового виконання рішень державний виконавець подає до органу державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій або електронній формі.

Положення коментованої статті встановлюють обов'язок заявника (власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи) повідомити

органові державної реєстрації та реєстратора про наявність заборони на відчуження нерухомого майна, реєстрація прав на яке є предметом звернення заявника. Водночас, слід відзначити, що Закон покладе на державний реєстратор обов'язок по встановленні відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема здійснити перевірку факту наявності обтяжень прав на нерухоме майно (абзац п'ятий пункту 1 частини другої ст. 9 Закону).

Порядок у пп. 4 п. 12 також вказує на перевірку державним реєстратором при здійсненні реєстрації речових прав відповідності даних про наявність або відсутність інформації та/або відповідних документів, що свідчать про накладення (зняття) заборони (арешту) або інших обтяжень, що перешкоджають державній реєстрації прав, у тому числі про відсутність заборон на відчуження нерухомого майна.

При цьому, державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) записів про обтяження речових прав на нерухоме майно в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек (п. 94 Порядку). Така перевірка має важливе юридичне значення.

Правові наслідки подання заяви про державну реєстрацію прав після подання заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно сформульовані у згідно п 5 ч.1 ст. 24 Закону. У разі, якщо заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, то зазначена обставина є підставою для прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, крім випадків, встановлених п. 10 ст. 15 (реєстрація обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване, а також іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва). Порядок у п. 34 також вказує на цей виняток, що наявність зареєстрованої у Державному реєстрі прав заборони відчуження нерухомого майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого відбувається перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іпотекодержателя, не є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності за іпотекодержателем.

Положення частини 11 коментованої статті регламентують процедурні моменти подання заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень в паперовій та електронній формі, зміст яких було розкрито вище у коментарі до ч. 1 даної статті.

## **Стаття 17. ВИМОГИ ДО ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПОДАЮТЬСЯ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ**

1. Текст документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, повинен бути написаний розбірливо. Прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб та їх місце проживання, а також найменування юридичних осіб та їх місцезнаходження повинні бути написані повністю.
2. Не приймаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст.
3. Документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

(частина третя статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

Відповідальність за відповідність електронних копій оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, оригіналам таких документів у паперовій формі несе особа, яка подає заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі.

(статтю 17 доповнено частиною четвертою згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

Коментована стаття встановлює вимоги до текстів документів, які подаються для державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Мова йдеться про документи, визначені у ст. 16 даного закону, а саме: а) документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення відповідних прав на нерухоме майно або обтяжень, та б) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень. Крім того, відповідно до ч. 10 ст. 16 коментованого закону під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень фізична особа повинна пред'явити документ, що посвідчує її особу, а у разі подання заяви представником фізичної чи юридичної особи - документ, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб.

Відповідно до п. 9 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 (далі Порядок держреєстрації) документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження. Крім того, у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа також пред'являє органів державної реєстрації прав реєстраційний номер облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (далі - реєстраційний номер облікової картки платника податку), крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

Тексти всіх документів, що подаються для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, повинен бути написаний розбірливо. Якщо текст документу є рукописним, він має бути написаний розбірливим почерком, всі літери такого тексту мають бути зрозумілі. Якщо текст документу надрукований, літери мають бути достатньо яскраві, щоб бути зрозумілими.

У тексті документів, що подаються для державної реєстрації прав, повністю мають бути написані наступні відомості:

А) *Прізвище, ім'я, по-батькові фізичної особи.* Відповідно до ст. 28 ЦК України ім'я фізичної особи, яка є громадянином України, складається із прізвища, власного імені та по батькові, якщо інше не впливає із закону або звичаю національної меншини, до якої вона належить. А відповідно до ст. 12 закону України «Про національні меншини в Україні, громадяни, в національній традиції яких немає звичаю зафіксувати "по батькові", мають право записувати в паспорті лише ім'я та прізвище, а у свідоцтві про народження - ім'я батька і матері. Отже написаним повністю треба вважати і прізвище та ім'я фізичної особи без зазначення «по батькові», якщо така форма імені фізичної особи зафіксована в її паспорті громадянина України або в іншому документі, що посвідчує особу заявника.

Б) *Місце проживання фізичної особи.* Відповідно до ст. 29 ЦК України, місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово. Згідно ст. 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» місце проживання фізичної особи має бути зареєстроване. Отже у документах, що подаються для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, має бути вказане те місце проживання фізичної особи, яке зареєстроване у встановленому законом порядку.

Місцем проживання фізичної особи, яка не досягла десяти років, є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місцезнаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров'я, в якому вона проживає (ч. 5 ст. 29 ЦК України). Місцем проживання фізичної особи у віці від десяти до чотирнадцяти років є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місцезнаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров'я тощо, в якому вона проживає, якщо інше місце проживання не встановлено за згодою між дитиною та батьками (усиновлювачами, опікуном) або організацією, яка виконує щодо неї функції опікуна. У разі спору місце проживання фізичної особи у віці від десяти до чотирнадцяти років визначається органом опіки та піклування або судом (ч. 3 ст. 29 ЦК України). Місцем проживання недієздатної особи є місце проживання її опікуна або місцезнаходження відповідної організації, яка виконує щодо неї функції опікуна.

В) *Найменування юридичної особи.* Відповідно до ч. 3 ст. 90 ЦК України, найменування юридичної особи вказується в її установчих документах і вноситься до єдиного державного реєстру (мова йдеться про єдиний державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, що ведеться відповідно до закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»). Отже у

документах, що подаються для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має бути вказане саме це найменування юридичної особи, а не її комерційне найменування, скорочена назва тощо.

Г) *Місцезнаходження юридичної особи.* Чинне українське законодавство містить суперечливі норми стосовно того, що вважати місцезнаходженням юридичної особи. Так Цивільний кодекс України (ст. 93) під місцезнаходженням юридичної особи розуміє фактичне місце ведення діяльності чи розташування офісу, з якого проводиться щоденне керування діяльністю юридичної особи (переважно знаходиться керівництво) та здійснення управління і обліку. Разом з тим, у законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» місцезнаходженням юридичної особи визнається адреса органу або особи, які відповідно до установчих документів юридичної особи чи закону виступають від її імені (далі - виконавчий орган). На нашу думку, в цілях застосування коментованого закону під місцезнаходженням юридичної особи слід вважати ту адресу, яка зазначена у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців. Саме це місцезнаходження має бути вказано у документах, що подаються для державної реєстрації прав та обтяжень.

Відповідно до частини 2 коментованої статті не приймаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень документи, що мають наступні вади:

а) *Підчищення.* Підчищення – це механічне видалення частини тексту. Підчищення може існувати само по собі або бути підготовкою для внесення нового тексту. При підчищення текст стирають (тертям гумки) або вишкрябують гострим предметом (лезом бритви). Ознаками підчищення є порушення верхнього шару паперу, зменшення товщини паперу, пошкодження лінійовання або захисної сітки, залишки підчищеного тексту, розпливи барвника в штрихах нового тексту.

б) *Дописки.* Дописки можуть бути як у рукописних, так і у друкованих документах. Дописки здійснюються з метою зміни інформації, викладеної в документі. Як правило, дописки є невеликими за обсягом, але значно змінюють первісні дані у документі. Найчастіше шляхом дописки слів, букв, цифр або окремих штрихів змінюється дата складання документу, прізвище, ім'я фізичної особи або найменування юридичної особи, сума грошей тощо. Основними ознаками зробленої дописки є розходження в загальних та окремих ознаках почерку в дійсній та дописаній частинах (розмір букв, розгін почерку товщина штрихів тощо). Якщо дописка робиться друкарським шляхом, можуть спостерігатися розбіжності в горизонтальному розташуванні друкованих знаків, розходження в кольорі знаків тощо.

в) *Закреслені слова та інші не обумовлені в самому документі виправлення.* В документах, що подаються для державної реєстрації прав та обтяжень, не може бути ніяких виправлень, що не обумовлені в самому документі. Це стосується як відкритих виправлень (закреслення слів, вставлення слів або літер, виправлення одних літер на інших тощо), так і підробок, здійснених іншими, крім підчищення до дописки способами (хімічне травлення тексту, заміна частини документу, підробка підписів, відбитків печаток, штампів тощо).

г) *Заповнені олівцем.* За правилами діловодства заповнення документів олівцем не допускається незалежно від кольору олівця. Це пов'язано із можливістю витирати олівець за допомогою гумки, а отже змінювати текст документу. Текст документу має бути або друкований, або написаний чорнильною чи кульковою ручкою чорними або блакитними чорнилами.

д) *Пошкодження, які не дають змоги однозначно тлумачити зміст документу.* Це можуть бути як пошкодження самого документу (відірваний шматок документу, обгорілість), так і пошкодження тексту (залиття фарбою, розмиття водою, забруднення тексту тощо). Певні пошкодження документів можна не враховувати, якщо вони не впливають на можливість однозначно розуміти зміст документу. Якщо ж пошкодження мають такий характер, що повністю прочитати текст документу не можливо, документ з такими пошкодженнями не приймається для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Відповідно до частини 3 коментованої статті, документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Це стосується як форми таких документів, так і їх обов'язкових реквізитів. Правильність форми та змісту наданих документів визначається на момент їх видачі. Документи вважаються відповідними до законодавства та мають бути прийняті для державної реєстрації навіть якщо в момент проведення державної реєстрації вимоги до їх оформлення є іншими.

Перелік документів для здійснення державної реєстрації прав та їх обтяжень, визначається у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. N 703. Конкретні вимоги до форми та змісту того чи іншого документу містяться у нормативних актах, відповідно до яких той чи інший документ виданий (наприклад, якщо це судові рішення – у відповідному процесуальному кодексі; якщо договір – у Цивільному кодексі, Господарському кодексі, спеціальному законі тощо).



Стаття 16 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає можливість подання заяв про реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі. При цьому передбачається, що до заяви в електронній формі додаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

Якщо заява про реєстрацію та необхідні документи подаються в електронній формі, їхнє оформлення має відповідати законодавству України в сфері електронного документообігу. Мова йдеться про закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про електронний цифровий підпис».

Якщо заявник подає оригінал електронного документа, такий документ повинен мати всі необхідні реквізити, в тому числі електронний цифровий підпис. Порядок застосування електронного цифрового підпису затверджений Постановою кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1452 «Про затвердження Порядку застосування електронного цифрового підпису органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями державної форми власності».

Слід також зазначити, що оригінали не всіх документів можуть бути електронними. Так не може існувати в електронній формі оригінал свідоцтва про права на спадщину, а також інші документи, передбачені у ст. 8 закону України «Про електронні документи та електронний документообіг».

Якщо до електронної заяви про реєстрацію прав та обтяжень додаються електронні копії паперових документів, такі електронні копії мають бути ідентичними оригіналам. Відповідальність за таку відповідність несе особа, яка подає заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі. Отже зазначена особа має звірити паперові оригінали та електронні від скановані копії документів. Якщо в подальшому буде виявлена невідповідність електронної копії паперовому документу саме особа-заявник буде зобов'язана відшкодувати заподіяну цим шкоду.

## **СТАТТЯ 18. СВІДОЦТВО ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

**1. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:**

- 1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;**
- 2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;**
- 3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);**
- 4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);**
- 5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;**
- 6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;**
- 7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;**
- 8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;**
- 9) в інших випадках, встановлених законом.**

**2. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором і засвідчується печаткою.**

(частина друга статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

У випадках, встановлених законодавством, державний реєстратор за результатом розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень оформляє свідоцтво про право власності на нерухоме майно (*далі – Свідоцтво*).

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно є офіційним документом встановленого зразка, що видається державним реєстратором і підтверджує юридичний факт виникнення права власності на нерухоме майно.

Коментована стаття містить невичерпний перелік підстав для видачі Свідоцтва.

Чинним Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011р. №703 (*далі – Порядок*) визначено перелік документів, які подаються для отримання Свідоцтва.

Такі документи можна поділити на універсальні (подаються для отримання Свідоцтва незалежно від способу набуття права власності на об'єкт нерухомого майна) та спеціальні, які передбачаються для кожного конкретного випадку, передбаченого ч.1 коментованої статті.

До універсальних документів, які подаються для отримання Свідоцтва належать:

1. Заява встановленої форми;
2. Копія документа, що посвідчує особу заявника;
3. Документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
4. Документ про сплату державного мита (якщо особа не подає документ, яким її звільнено від сплати державного мита);
5. Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (крім випадків видачі Свідоцтва на підставі п.п. 1,6 ч.1 коментованої статті);
6. Документ, що містить технічну характеристику такого об'єкта нерухомого майна і формується за результатами проведення його технічної інвентаризації.

Форма заяви для видачі Свідоцтва затверджена наказом Міністерства Юстиції України «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17 квітня 2012р. №595/5.

Оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно здійснюється державним реєстратором прав на нерухоме майно на спеціальних бланках свідоцтв про право власності, зразок та опис яких затверджено Наказом Міністерства юстиції України від 22 квітня 2003р. №39/5 ДСК, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 квітня 2003р. за №319/7640 (із змінами).

Документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно є:

1. Договір, предметом якого є об'єкт нерухомого майна, права щодо якого підлягають державній реєстрації. Наприклад, договір купівлі-продажу, дарування, договір ренти, договір довічного утримання, договір про припинення права на утримання одного з подружжя взамін передачі нерухомого майна у власність та ін. Варто звернути увагу на можливість укладення сторонами непоіменованого договору відповідно до ч.1 ст. 6 ЦК України;
2. Державний акт на право власності на земельну ділянку;
3. Свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України;
4. Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України;
5. Свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень в об'єктах державного та комунального житлового фонду;
6. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією до набрання чинності Порядком;
7. Рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно (наприклад, рішення про визнання права власності на нерухоме майно тощо);
8. Ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
9. Рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
10. Інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

За надання витягу з Реєстру прав **справляється плата**, розмір якої визначений Наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження тарифів за надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно» від 20 вересня 2002р. №83/5.

Особа, яка заінтересована в отриманні витягу має оплатити проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, яка передусе наданню витягу з Реєстру прав. Розмір плати за проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна визначається обласними державними адміністраціями відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)» від 25 грудня 1996р. №1548.

Постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2012р. №824 «Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (набирає чинності з 1 січня 2013р.) уточнено перелік документів, які подаються для проведення державної реєстрації прав власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт нерухомого майна.

Зокрема, встановлено, що для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт заявник подає органу державної реєстрації прав технічний паспорт на такий об'єкт. (У попередній редакції Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень для проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їх окрему частину), квартиру, житлове та нежитлове приміщення вимагалось подавати органу державної реєстрації прав документ, що містить технічну характеристику такого об'єкта нерухомого майна і формується за результатами проведення його технічної інвентаризації).

Відповідно до п.36 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26 жовтня 2011р. №1141 для формування та видачі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно державний реєстратор вносить до Державного реєстру прав наступні відомості:

- 1) тип об'єкта нерухомого майна (житловий будинок, будівля, споруда, квартира, житлове приміщення, нежитлове приміщення тощо);
- 2) площа об'єкта нерухомого майна (загальна та (за наявності) житлова);
- 3) адреса об'єкта нерухомого майна;
- 4) відомості про суб'єкта права власності;
- 5) форма власності;
- 6) вид спільної власності (у разі, коли майно належить на праві спільної власності);
- 7) розмір частки у праві спільної власності (у разі, коли майно належить на праві спільної часткової власності);
- 8) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- 9) найменування органу державної реєстрації прав;
- 10) номер та серія бланка свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Кожна з підстав видачі Свідоцтва, передбачена коментованою статтею має свої особливості, що зумовлені юридичною природою права власності на конкретний об'єкт нерухомого майна. Зокрема, якщо йдеться про видачу Свідоцтва фізичним та юридичним особам на новозбудовані та реконструйовані об'єкти нерухомого майна необхідно звернути увагу на положення ст. 331 ЦК України відповідно до якої право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Окрім загальних документів, для видачі Свідоцтва на підставі п.1 ч.1 коментованої статті державному реєстратору подається документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку.

Відповідно до ст. 126 ЗК України право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом; право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується: а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; б) свідоцтвом про право на спадщину. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону, або договором оренди землі та договором відчуження права оренди землі, зареєстрованими відповідно до закону.

Окрім перелічених документів державному реєстратору подається завірена в установленому порядку копія примірника кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії (крім випадків реконструкції квартири, житлового або нежитлового приміщення).

Необхідним є подання документу, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проєктній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам. Такими документами відповідно до п.п. 2,3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою КМУ від 13 квітня 2011р. №461, є декларація про готовність об'єкта до експлуатації, зареєстрована в установленому порядку Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами (щодо об'єктів I–III категорії складності), та виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації сертифікат (щодо об'єктів IV і V категорії складності).

Відповідно до п.44 Порядку державна реєстрація прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно щодо новозбудованого або реконструйованого нерухомого майна проводиться за наявності державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно, за заінтересованою особою (крім випадків проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення). Разом з тим, ч. 3 ст. 4 Закону визначає, що право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини) може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані (див. коментар до ст. 4 Закону).

Окрім документів, які є обов'язковими для всіх випадків видачі Свідоцтва, передбачених ч.1 коментованої статті, розділом «Особливості державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно» Порядку (п.п. 42-55) передбачено подання додаткового пакету документів, залежно від підстави видачі Свідоцтва.

Державний реєстратор за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно, на підставі якого проводить державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно оформлюється в двох примірниках, підписується державним реєстратором та засвідчується печаткою. Один екземпляр орган державної реєстрації прав надає заявникові разом з витягом з Державного реєстру прав, а інший долучає до реєстраційної справи.

## **Стаття 19. Підстави для державної реєстрації прав та їх обтяжень**

### **1. Державна реєстрація прав проводиться на підставі:**

- 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом;
- 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону;
- 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;
- 5) рішень судів, що набрали законної сили;
- 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

### **2. Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:**

- 1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 2) рішень судів, що набрали законної сили;
- 3) постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;
- 4) накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;
- 5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 6) інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;
- 7) договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

## КОМЕНТАР

У коментованій статті закріплені підстави державної реєстрації прав на визначені у статті 5 цього закону об'єкти нерухомого майна та обтяжень таких прав. Закон розмежовує юридичні підстави державної реєстрації прав на нерухоме майно та державної реєстрації обтяжень таких прав. Виходячи з положень цієї статті, для державної реєстрації прав на нерухоме майно особа має подати державному реєстратору разом із заявою один з перелічених у цій статті документів, які посвідчують право власності чи право користування об'єктами нерухомості. Одним з таких підстав є договори, які укладаються між сторонами щодо володіння, користування і розпорядження об'єктами нерухомості. Особливості щодо змісту, форми таких договорів залежать від правового режиму об'єкта нерухомого майна. У разі, якщо законом встановлена типова форма договору, то укладений договір має відповідати його істотним та іншим умовам, а також вміщувати й інші умови за погодженням сторін. Щодо свідоцтв на нерухоме майно та Державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, то такі документи мають затверджені у встановленому законом порядку форми і тому вважаються дійсними, за умови додержання положень законів та підзаконних нормативно-правових актів щодо їх виготовлення, оформлення, видачі, реєстрації органами державної влади та місцевого самоврядування.

Наведений у п. 1 ст. 5 перелік документів не є вичерпним. Тому державна реєстрація може проводитись і на основі інших документів, виданих у встановленому законом порядку. Так, наприклад, свідоцтво про спадщину об'єктів нерухомого майна є одним таких документів. Крім того, у державному реєстрі прав на нерухоме майно має бути зареєстровано і право на земельну частку (пай) відповідно до виданого Свідоцтва про право на земельну частку (пай).

Закріплені у п. 2 коментованої статті підстави державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно умовно можна поділити на три групи: а) законодавчі; б) судові; в) виконавчі; г) договірні.

Характерною особливістю першої групи підстав державної реєстрації обтяжень є те, що вони безпосередньо закріплені у законі у вигляді імперативно встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном, як наприклад, застава, іпотека земельних ділянок.

Щодо другої групи підстав державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно, то вони мають бути визначені у рішеннях судів, які набрали законної сили.

Третя група підстав державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно поєднується з діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування щодо реалізації належних їм функцій і повноважень щодо визначення правового режиму об'єктів нерухомого майна, державного регулювання земельних, майнових, господарських та інших суспільних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку з володінням, користуванням і розпорядженням об'єктами нерухомості.

Четверта група підстав державної реєстрації обтяжень прав на нерухоме майно встановлюється сторонами у договорі. При цьому такі обтяження не повинні суперечити закону, не порушувати прав інших осіб, не заподіювати шкоду довкіллю.

Наведений у п. 2 цієї статті перелік підстав державної реєстрації обтяжень є вичерпним. Тому державні реєстратори не можуть вимагати від заявника надання інших підстав для проведення державної реєстрації таких обтяжень.

## СТАТТЯ 20. ВІДКРИТТЯ І ЗАКРИТТЯ РОЗДІЛУ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ ТА РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СПРАВИ

1. У Державному реєстрі прав на кожний об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше, за рішенням державного реєстратора відкривається відповідний розділ та реєстраційна справа.

2. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються на підставі рішення державного реєстратора у разі:

- 1) знищення об'єкта нерухомого майна;
- 2) поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна.

3. Частина третю статті 20 виключено

(згідно із Законом України  
від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Закрита реєстраційна справа підлягає довічному зберіганню в архіві органу державної реєстрації прав.

## КОМЕНТАР

Відповідно до коментованої статті на кожний окремий об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію відкриває реєстраційну справу. Особливості відкриття і закриття реєстраційної справи та ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно визначаються у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141.

Згідно п. 56 зазначеного Порядку реєстраційна справа є формою групування документів, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації та державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, на який відкрито таку реєстраційну справу, а також документи, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час надання інформації з Державного реєстру прав щодо такого об'єкта, яка включає, зокрема:

- заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про скасування запису Державного реєстру прав; про надання витягу з Державного реєстру прав; про надання виписки з Державного реєстру прав тощо;

- копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, визначених у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703, в інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначених порядків;

- рішення державного реєстратора про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без розгляду у зв'язку з її відкликанням; про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень тощо;

- інші документи, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав та надання інформації з Державного реєстру прав.

Документи нумеруються та розміщуються в реєстраційній справі у порядку їх надходження.

Державний реєстратор присвоює кожній реєстраційній справі реєстраційний номер, який відповідає реєстраційному номеру об'єкта нерухомого майна, на який така справа відкрита.

Поряд із терміном «реєстраційна справа» Порядок ведення Державного реєстру використовує також категорію «облікова справа».

На відміну від реєстраційної справи облікова справа є формою групування документів, що були видані, оформлені або отримані органом державної реєстрації прав та державним реєстратором під час розгляду заяв, запитів, за результатом розгляду яких державним реєстратором відмовлено у їх задоволенні, а також під час розгляду заяв про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Таким чином, державний реєстратор за результатом розгляду заяви (запиту) відкриває облікову справу щодо кожної розглянутої заяви, запиту. Державний реєстратор присвоює кожній обліковій справі реєстраційний номер, який відповідає реєстраційному номеру заяви, запиту, щодо якої така справа відкрита.

Державний реєстратор у разі знищення об'єкта нерухомого майна; поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна закриває розділ Державного реєстру прав на підставі прийнятого ним рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

Для закриття розділу Державного реєстру прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав такі відомості:

- підстава для закриття розділу;
- назва рішення; дата формування рішення;
- індексний номер рішення;
- прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- найменування органу державної реєстрації прав.

У разі відкриття раніше закритого розділу Державного реєстру прав у зв'язку з проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, який поділяється чи частка з якого виділяється, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднуються, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав наступні відомості:

- підстава для відкриття раніше закритого розділу;

- назва рішення;
- дата формування рішення;
- індексний номер рішення;
- прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- найменування органу державної реєстрації прав.

Реєстраційна справа, у тому числі закрита, підлягає довічному зберіганню в архіві, який створюється в органі державної реєстрації прав.

## **СТАТТЯ 21. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ У РАЗІ ПОДІЛУ АБО ВИДІЛУ ЧАСТКИ З ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ОБ'ЄДНАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

1. У разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. Водночас для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, кожному з таких об'єктів присвоюється новий реєстраційний номер.
2. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта, який поділяється, або при виділі частки із цього об'єкта переносяться до розділів Державного реєстру прав, що відкриті на кожний новостворений об'єкт. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права та їх обтяження не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, записи про такі права та обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.
3. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Водночас для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, такому об'єкту присвоюється новий реєстраційний номер.
4. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єктів, що об'єднуються, переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта, із зазначенням тієї його частини, щодо якої вони були зареєстровані.

### **КОМЕНТАР**

Коментована стаття 21 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає основні організаційно-технічні аспекти механізму реєстрації прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна.

Об'єкти нерухомого майна можуть бути поділені на самостійні об'єкти нерухомого майна. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна провадиться відповідно до законодавства. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними будівельними нормами.

Відповідно до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 16.06.2007 р. № 55<sup>8</sup>, не підлягають поділу об'єкти нерухомого майна, до складу яких входять самочинно збудовані (реконструйовані, переплановані) об'єкти нерухомого майна. Питання щодо поділу об'єктів нерухомого майна може розглядатись лише після визнання права власності на них відповідно до закону.

Схожі обмеження мають місце і в ситуація виділу часток з об'єктів нерухомого майна. А саме: за наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону. Самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна до розрахунку не включаються.

Правове регулювання поділу майна (в т.ч. нерухомого), що перебуває у спільній частковій або у спільній сумісній власності, міститься в Цивільному кодексі України<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 16.06.2007 р. № 55 «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» // Офіційний вісник України від 23.07.2007 р., № 51, стор. 28, стаття 2069, код акту 40380/2007

<sup>9</sup> Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003 р., № 40, стаття 356.

Згідно зі ст. 367 ЦК України майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється.

Майно, що є у спільній сумісній власності, також може бути поділене між співвласниками за домовленістю між ними (ст. 372 ЦК України). У разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом. За рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення. У разі поділу майна між співвласниками право спільної сумісної власності на нього припиняється.

Право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій або спільній сумісній власності закріплене у ст. ст. 364 і 370 ЦК України.

Згідно з ч.ч. 4 і 5 ст. 89 Земельного кодексу України<sup>10</sup> співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом. В ч. 3 ст. 88 Земельного кодексу України передбачено, що учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення.

З урахуванням вищевказаних та інших передбачених законодавством України випадків поділу об'єктів нерухомого майна або виділу часток із таких об'єктів коментована частина першої статті 21 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що поділ об'єкта нерухомого майна та виділ частки з такого об'єкта відображається в Державному реєстрі прав закриттям відповідного розділу реєстру, а також тягне за собою закриття відповідної реєстраційної справи. У той самий час для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, кожному з таких об'єктів присвоюється новий реєстраційний номер.

Більш детально механізм державної реєстрації речових прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна врегульований в п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень<sup>11</sup>, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703.

Орган державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше.

Державний реєстратор переносить записи Державного реєстру прав про речові права та їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється або частка з якого виділяється, до відкритих на кожний з новостворених об'єктів нерухомого майна розділів Державного реєстру прав.

Перенесення записів здійснюється у зв'язку з тим, що чинність прав та їх обтяжень у подібних ситуаціях, як правило, не припиняється. Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 110 Земельного кодексу України поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права та їх обтяження не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, записи про такі права та обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються (ч. 2 коментованої статті).

Орган державної реєстрації прав після проведення державної реєстрації права власності на один з новостворених об'єктів нерухомого майна у разі відсутності державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт нерухомого майна не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові такого об'єкта письмове повідомлення про проведення державної реєстрації права власності на один з новостворених об'єктів, в якому рекомендує звернутися до органу державної реєстрації прав з метою проведення державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт.

Державний реєстратор приймає рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи, відкритих щодо об'єкта нерухомого майна, який поділено або частку з якого

<sup>10</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 р., № 3, стаття 27.

<sup>11</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Урядовий кур'єр від 28.09.2011 р., № 178.



виділено, після проведення державної реєстрації права власності щодо останнього новоствореного об'єкта нерухомого майна.

Державний реєстратор оформляє рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на об'єкт нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено, в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на об'єкт нерухомого майна, який поділено або частку з якого виділено, після долучення до реєстраційної справи відповідних документів.

Для закриття розділу Державного реєстру прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав такі відомості: 1) підстава для закриття розділу; 2) назва рішення; 3) дата формування рішення; 4) індексний номер рішення; 5) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора; 6) найменування органу державної реєстрації прав.

Відповідно до частини третьої коментованої статті в разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Водночас для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, такому об'єкту присвоюється новий реєстраційний номер.

Орган державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті об'єднання об'єктів нерухомого майна, у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше.

Державний реєстратор переносить записи Державного реєстру прав про речові права та їх обтяження щодо об'єктів нерухомого майна, що об'єднуються, до відкритого для новоствореного об'єкта нерухомого майна розділу Державного реєстру прав.

Очевидно, що об'єкт нерухомого майна, який увійшов до складу новоствореного об'єкта в результаті об'єднання становить лише частину такого новоствореного об'єкта. Відтак речові права та їх обтяження, які до об'єднання кількох об'єктів нерухомості в один новостворений об'єкт стосувалися не всіх, а лише частини таких об'єктів, які зазнали об'єднання, не можуть після об'єднання поширюватися на весь новостворений об'єкт нерухомого майна. Тому важливо, що перенесення записів про речові права та їх обтяження до нового розділу Державного реєстру прав здійснюється із зазначенням тієї частини новоствореного об'єкта нерухомого майна, щодо якої такі права і обтяження були зареєстровані раніше (ч. 4 коментованої статті).

Державний реєстратор приймає рішення про закриття розділів Державного реєстру прав та реєстраційних справ, відкритих щодо кожного з об'єктів нерухомого майна, які об'єднано, після проведення державної реєстрації права власності щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна в результаті такого об'єднання.

Державний реєстратор оформляє рішення про закриття розділів Державного реєстру прав та реєстраційних справ на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, після долучення до реєстраційних справ відповідних документів.

На практиці нерідко складаються такі ситуації, коли поділені або об'єднані об'єкти нерухомого майна, а так само виділені частки з об'єкта нерухомого майна, за рішенням суду мають бути повернуті в попередній стан, наприклад, внаслідок визнання недійсним або встановлення нікчемності відповідного правочину або визнання неправомірним і скасування правового акта, за якими такий поділ, об'єднання чи виділ були проведені.

Тоді, як передбачено в абз. 5 п. 42 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно<sup>12</sup>, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, у разі коли на підставі рішення суду скасовано рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у зв'язку з проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, який поділяється чи частка з якого виділяється, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднуються, державний реєстратор знову відкриває закритий (закриті) розділ (розділи) Державного реєстру прав та відповідну (відповідні) реєстраційну (реєстраційні) справу (справи) на підставі прийнятого ним рішення про відкриття закритого розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

У разі відкриття раніше закритого розділу Державного реєстру прав у зв'язку з проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, який поділяється чи частка з якого

<sup>12</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Урядовий кур'єр від 23.11.2011, № 218

виділяється, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднуються, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав такі відомості: підстава для відкриття раніше закритого розділу: назва рішення; дата формування рішення; індексний номер рішення; прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора; найменування органу державної реєстрації прав.

## **СТАТТЯ 22. ЗУПИНЕННЯ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ**

(назва статті 22 у редакції Закону  
України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

1. У разі якщо документи для державної реєстрації прав та їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, державний реєстратор у строк, встановлений частинами п'ятою, сьомою і восьмою статті 15 цього Закону для розгляду заявлених прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і письмово повідомляє про це заявника.

2. Якщо заявник протягом п'яти робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

(частина друга статті 22 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. У разі невиконання зазначених вимог державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

### **КОМЕНТАР**

Частинами п'ятою, сьомою і восьмою статті 15 цього Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі за текстом – Закон про державну реєстрацію речових прав), а також п. 6 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. N 703 (далі за текстом - Порядок) встановлено строки на прийняття рішення про реєстрацію речового права (їх обтяжень) або про відмову у державній реєстрації прав. Отже, строк на прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень є тотожний строкам встановленим у ст. 15 Закону про державну реєстрацію та п. 6 Порядку.

При цьому п. 6 Порядку не завжди відповідає ст. 15 Закону про державну реєстрацію, а подекуди уточнює порядок застосування строків або навіть змінює їх (!).

<i>Тип реєстраційної дії</i>	<i>Строк прийняття рішення за Законом</i>	<i>Строк прийняття рішення за Порядком</i>	<i>Примітка</i>
Реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, надання відмови в такій реєстрації	14 робочих днів (абз. 1 ч. 5 ст. 15 Закону)	14 робочих днів (абз. 1 п. 6 Порядку)	З 01.01.2014 року цей строк становитиме 5 (п'ять робочих днів).
Державна реєстрація іпотек, надання відмови в ній	1 робочий день (абз. 2 ч. 5 ст. 15 Закону)	1 робочий день (абз. 4 п. 6 Порядку)	З 01.01.2014 року такий спеціальний строк державної реєстрації, як «реєстрація іпотек, надання відмови в ній» буде скасовано і, таким чином, строк державної реєстрації іпотек буде визначатись за правилами ч. 7 ст. 15 Закону. Натомість з 01.01.2014 року буде визначено новий спеціальний строк «реєстрація права власності (надання відмови в ній) на підприємство як єдиний майновий комплекс та в разі, якщо їй передуватиме видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно», який становитиме 14 робочих днів. Одразу відзначимо, що цей строк не застосовуватиметься до реєстрації права власності (надання відмови в ній) на підприємство як єдиний майновий комплекс, якщо не відбувається видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно.
Державна реєстрація прав на майно, якщо після прийняття такої заяви подана заява про державну реєстрацію, відповідно до якої державній реєстрації підлягає обтяження, іпотека щодо такого майна	10 днів (ч. 8 ст. 15 Закону)	10 робочих днів (строк не підлягає застосуванню, якщо заяву про обтяження подано по спливу 4-ох робочих днів від дня подання заяви про реєстрацію права)  (абз. 2 п. 6 Порядку)	У цьому випадку Закон про державну реєстрацію та Порядок встановлюють різні строки прийняття рішень. Так, у Законі мова йде про строки, які визначаються календарними днями, натомість Порядок оперує робочими днями, що принаймні на 2 - 4 календарні дні збільшує строки, які встановлені у Законі. Відтак, на нашу думку, застосуванню підлягають строки, визначені у ст. 15 Закону про державну реєстрацію прав, а не строки, встановлені у п. 6 Порядку, оскільки останній має нижчу юридичну силу за Закон.
Реєстрація обтяжень на майно, надання відмови в ній	в день надходження заяви та документів	1 робочий день	Приписи Порядку не виправдано збільшують строк реєстрації обтяжень, тому застосуванню підлягають строки, визначені у ст. 15 Закону про державну реєстрацію прав, а не строки, встановлені у п. 6 Порядку, оскільки останній має нижчу юридичну силу за Закон.

При цьому перебіг строку розгляду заяви розпочинається з моменту реєстрації відповідної заяви, а саме дати та часу її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів (п. 8 Порядку). Відзначимо, що орган реєстрації позбавлений можливості зловживання правом на несвоечасну реєстрацію заяви, оскільки в момент прийняття такої заяви він зобов'язаний видати заявнику Картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за формою, визначеною Мін'юстом.

Зазначений строк збігає в останню робочу годину дня, на який припадає завершення строку здійснення реєстраційної дії або відмови у її вчиненні, якщо законом строк виражається у робочих днях, та на 24 годину дня, на який припадає завершення строку здійснення реєстраційної дії, якщо законом строк визначений у днях. Водночас видається малоімовірним можливість здійснення державної реєстрації прав та їх обтяжень у неробочий час, а відтак така дія повинна бути проведена станом на останню робочу годину дня, який передеє неробочому дню, в який збігає строк для прийняття рішення щодо реєстрації речового права або його обтяження.

У зазначений період державний реєстратор зобов'язаний перевірити подані йому документи та, встановивши їх неповноту, прийняти рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень.

Державному реєстратору недоцільно відкласти прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, оскільки за правилами ч. 2 коментованої статті після відновлення розгляду заяви державний реєстратор не отримує на розгляд той самий час, а зобов'язаний розглянути цю заяву у строк, що залишався для її розгляду до прийняття рішення про зупинення. Більш того, відповідно до п. 13 Порядку строк розгляду заяви не може тривати довше ніж 1 робочий день і повинен бути завершений протягом наступного дня після відновлення розгляду заяви.

*Припустимо, що 02.04.2012 року до державного реєстратора звернувся громадянин А з заявою про реєстрацію права власності на нерухоме майно. При цьому ним не було подано доказів сплати державного мита. Строк розгляду подібної заяви 14 робочих днів (ч. 5 ст. 15 Закону про державну реєстрацію прав)*

*Якщо державний реєстратор встановить підстави для зупинення розгляду заяви тільки 19.04.2012 року (на останній робочий день розгляду заяви) та винесе відповідне рішення, то після усунення заявником недоліків, припустимо 24.04.2012 року, державний реєстратор зобов'язаний буде прийняти рішення по заяві громадянина А у той же ж день, тобто 24.04.2012 року.*

*У разі, якщо державний реєстратор встановить підстави для зупинення розгляду заяви 16.04.2012 року (тобто на 11 робочий день розгляду) та винесе відповідне рішення то після усунення обставин, наприклад 20.04.2012 року, державний реєстратор зобов'язаний буде прийняти рішення по заяві громадянина А не пізніше наступного робочого дня, тобто 23.04.2012 року. При цьому Закон про державну реєстрацію прав, на відміну від Порядку, допускає продовження розгляду заяви у подібних випадках на строк, що залишався для розгляду заяви до прийняття рішення про зупинення, у цьому прикладі такий строк завершувався б 25.04.2012 року.*

## 2. Щодо підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Єдиною підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень є подання документів не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами. Відзначимо, що Закон розрізняє такі стадії реєстраційної діяльності, як «розгляд заяви про державну реєстрацію прав» та «державна реєстрація прав», оскільки в останньому випадку мова йде про стадію, на якій вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав (позитивне рішення). Натомість стадія «розгляд заяви про державну реєстрацію прав» передбачає як можливість прийняття рішення про відмову у такій реєстрації (негативне рішення), так і можливість прийняття рішення про державну реєстрацію прав (позитивне рішення).

Варто наголосити, що підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви є не **неправильність** або **невідповідність** поданих документів вимогам чинного законодавства України, а їх **неповнота**, тобто відсутність будь-якого документа з переліку тих, які необхідно надати. Натомість **неправильність** або **невідповідність** поданих документів є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації прав або їх обтяжень.

Коментована стаття не встановлює ні переліку документів, які повинні бути подані державному реєстратору, ні конкретний нормативно-правовий акт, яким повинен визначатись такий перелік документів. Натомість у п. 10 Порядку встановлено, що заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органам державної реєстрації прав необхідні для такої реєстрації документи, *визначені цим Порядком*, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита. *Отже, перелік документів, які подаються державному реєстратору, визначається Порядком.*

В залежності від того, яке право та на якій правовій підставі підлягає реєстрації, державний реєстратор визначає повноту чи неповноту поданих документів. При цьому державний реєстратор зобов'язаний враховувати, що Порядок визначається не **виключний** перелік документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно або їх обтяжень, але визначає **виключний** перелік документів, які подаються для реєстрації відповідного права.

Проте в окремих випадках Порядком уточнюється перелік документів, які повинні надаватись державному реєстратору. Наприклад, для проведення державної реєстрації права власності на підставі договору, відповідно до якого право власності або інше речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 27 - 29 цього Порядку, подає органів державної реєстрації прав документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події. Подібні випадки прямо передбачені Порядком.

З викладеного можна дійти висновку про те, що у разі коли Порядком не передбачається подання додаткових документів, необхідних для проведення державної реєстрації, то пакет документів буде вважатись повним, якщо для державної реєстрації пред'явлено:

- документ, який посвідчує особу (п. 9 Порядку), та його копія (п. 10 Порядку);
- номер облікової картки платника податку, крім випадків, коли фізична особа відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України (п. 9 Порядку), та його копія (п. 10 Порядку);
- якщо документи для державної реєстрації подаються представником, то додатково надається довіреність (п. 9 Порядку) та її копія (п. 10 Порядку);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита (п. 10 Порядку). У разі коли заінтересована особа відповідно до закону звільнена від сплати державного мита, документ про сплату державного мита не подається. (п. 10 Порядку);
- у разі реєстрації права власності та інших речових прав - документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, перелік яких не є вичерпним (п. 28 Порядку) та їх копії (п. 10 Порядку);
- у разі реєстрації обтяжень - документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень таких речових прав, перелік, яких не є вичерпним (п. 67, 68 Порядку) та його копію (п. 10 Порядку).

Якщо заявником подаються не всі документи, то державний реєстратор зобов'язаний зупинити державну реєстрацію в порядку, передбаченому коментованою статтею, а у разі ненадання заявником документів – відмовити у державній реєстрації. При цьому не допускається відмова у державній реєстрації прав через неповноту поданих документів без надання заявникові можливості подати необхідні реєстратору документи.

3. Щодо порядку повідомлення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Форма рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень затверджена наказом Міністерства юстиції України від 26.12.2011 N 3601/5. Вказана форма передбачає обов'язкове зазначення в резолютивній частині підстави для зупинення розгляду заяви.

Як вже зазначалось Законом передбачено єдину підставу для зупинення розгляду заяви – неповнота поданих документів. Отже, в резолютивній частині рішення після слів «у зв'язку з: \_\_\_\_\_» (рядок 14) повинен міститись перелік документів, які повинен надати заявник для продовження розгляду заяви. При цьому державний реєстратор позбавлений права надавати оцінку правильності чи неправильності поданих документів, як підставі для зупинення розгляду заяви, адже така оцінка надається при прийнятті рішень про реєстрацію чи відмову у реєстрації.

Закон не встановлює порядку повідомлення заявника про рішення державного реєстратора про зупинення розгляду поданої заяви. Проте у коментованій статті вказується на дві умови такого повідомлення: 1) повідомлення повинно бути зроблено письмово; 2) заявник повинен його отримати, *оскільки саме з моменту отримання повідомлення починається строк на надання таких документів.*

Водночас більш детально вказану процедуру регулює п. 13 Порядку, який встановлює, що орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом заявникові таке рішення.

На нашу думку, п.13 Порядку неவிшпавдано обмежує державного реєстратора двома письмовими способами повідомлення заявника про прийняте рішення щодо зупинення державної реєстрації прав, що може зумовити зловживання заявниками своїми правами. Наприклад, у разі якщо заявнику відомо про обтяження, яке може бути накладено на його майно, він (або афілійована з ним особа) може подати до органу державної реєстрації прав заяву про реєстрацію права власності на нерухоме майно, не надавши

при цьому документу, який посвідчує перехід права власності на нерухоме майно, і вказавши невірну адресу для отримання поштової кореспонденції. За таких обставин державний реєстратор зупиняє державну реєстрацію прав і надсилає заявнику повідомлення про прийняте рішення, проте останній його не отримує, оскільки там не знаходиться. При цьому видається неможливим проведення обтяження нерухомого майна дійсного власника майна, оскільки не завершено державну реєстрацію прав. У цьому випадку (після повернення поштового відправлення), було б доцільним надати державному реєстратору право повідомити заявника про прийняте ним рішення щодо зупинення державної реєстрації прав шляхом розміщення оголошення в офіційних виданнях України та місцевій пресі. Однак, станом на дату підготовки коментарю до ст. 22 Закону, згідно з п. 13 Порядку реєстратор не вправі цього зробити.

Отже, *письмове повідомлення про зупинення розгляду заяви* може здійснюватись або *шляхом особистого вручення заявникові* такого повідомлення, або *шляхом надсилання рекомендованого листа*.

У разі, коли заявник особисто отримує рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, він подає Картку прийому заяви про державну реєстрацію, яку орган державної реєстрації прав повертає заявникові з відміткою про отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, яка підписується заявником із зазначенням дати та часу отримання такого рішення (п. 13 Порядку). У цьому разі строк зупинення розгляду реєстрації починається з дати, вказаній на Картці прийому заяви про державну реєстрацію

У разі коли орган державної реєстрації здійснює повідомлення заявника то він з метою встановлення дати отримання заявником такого повідомлення зобов'язаний надіслати його *рекомендованим листом з повідомлення про вручення* (використання іншого способу повідомлення заявника обмежене п. 13 Порядку і до внесення відповідних змін державний реєстратор позбавлений права використовувати інші способи повідомлення заявника). У цьому разі строк для надання заявником необхідних документів починається з дати, вказаній у повідомлення про вручення рекомендованого листа.

Якщо рекомендований лист, у якому заявнику надсилалось повідомлення про зупинення розгляду заяви, повернувся державному реєстратору, то останній не зобов'язаний здійснювати повторне повідомлення заявника. У цьому разі рішення державного реєстратора залишатиметься чинним до моменту вручення заявнику відповідного рішення та збігу п'ятиденного строку на подання витребуваних документів.

Отже, ні Законом, ні Порядком не встановлено граничного строку, на який здійснюється зупинення розгляду заяви, таке рішення є «безстроковим» до моменту його вручення заявнику, проте після вручення повідомлення заявнику таке зупинення не може тривати більше п'яти робочих днів. Після спливу зазначеного строку державний реєстратор отримує право відмовити заявнику у державній реєстрації прав та їх обтяжень.

## **СТАТТЯ 23. ЗУПИНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

- 1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав зупиняється у разі прийняття рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав.**
- 2. Державний реєстратор у день отримання рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, приймає рішення про зупинення державної реєстрації прав, про що письмово повідомляє заявника не пізніше наступного дня після прийняття ним відповідного рішення.**
- 3. Державна реєстрація права власності та інших речових прав зупиняється до скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав. Загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.**

(стаття 23 у редакції Закону  
України від 04.07.2012 р. № 5037-VI)

### **КОМЕНТАР**

Коментована стаття встановлює порядок зупинення державної реєстрації права власності та інших речових прав, *та не передбачає зупинення прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав.*

Відтак, державний реєстратор зобов'язаний своєчасно розглянути заяву про реєстрацію права власності та інших речових прав і за результатами розгляду (незалежно від надходження до нього рішення суду про заборону державної реєстрації права власності та інших речових прав):

а) встановити, що заявником подано документи не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, і зупинити розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень;

б) встановити, що подані заявником документи не відповідають закону і підзаконним нормативно-правовим актам та не дають підстав для проведення державної реєстрації прав на майно і прийняти рішення про відмову у державній реєстрації прав;

в) встановити, що всі подані заявником документи відповідають закону і підзаконним нормативно-правовим актам та дають підстави для проведення державної реєстрації прав на майно і прийняти рішення про зупинення державної реєстрації права власності та інших речових прав (далі за текстом – рішення про заборону реєстрації);

Окремо звертає на себе увагу і та обставина, що положення ст. 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі за текстом - Закон) *не передбачають права державного реєстратора прийняти рішення про відмову у зупиненні державної реєстрації прав* (Додаток № 17 до наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2011 N 3601/5 «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення»). Наявність затвердженої форми такого рішення засноване на тексті попередньої редакцією ст. 23 Закону, відтак до внесення відповідних змін до наказу Міністерства юстиції України державним реєстраторам належить враховувати положення Закону.

У зв'язку з цим виникає питання, що робити у разі наявності у надісланому судовому рішенні (щодо якого не відкрито виконавче провадження) описок і помилок? Відзначимо, що ст. 89 ГПК України, ст.ст. 219, 221 ЦПК України та ст.ст. 169, 170 КАС України встановлено, що з заявами про виправлення описок і помилок, а також з заявами про роз'яснення порядку виконання судового рішення можуть звертатись виключно сторони або державний виконавець. У разі виникнення подібної ситуації державному реєстратору належить невідкладно проінформувати суд, який надіслав рішення, про виявлені ним помилки. Такий лист державного реєстратора не може бути самостійною підставою для виправлення помилок і описок у судовому рішенні але може спонукати суд за власною ініціативою виправити допущені ним помилки і описки судовому рішенні.

Статтею 23 Закону чітко не встановлено, чи повинен суд у своєму судовому рішенні вказувати на те, реєстрація якого саме речового права зупиняється його рішенням.

Водночас із змісту форми Рішення про зупинення державної реєстрації прав (Додаток № 16 до наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2011 N 3601/5 «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення») вбачається, що державний реєстратор зобов'язаний вказати у мотивувальній та резолютивній частині такого рішення права відомості про те, реєстрація якого саме права підлягає зупиненню.

У разі надходження судового рішення в якому не вказано реєстрація яких саме прав підлягає забороні або коли рішення суду містить наступне формулювання «...заборонити Укрдержреєстру (його структурним підрозділам) вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією права власності та інших речових прав ...», державний реєстратор зобов'язаний зупинити державну реєстрацію будь-яких речових прав на відповідне нерухоме майно. При цьому у відповідних рядках Рішення про зупинення державної реєстрації прав державний реєстратор не позбавлений права зазначити «...права власності та інших речових прав...». Така позиція узгоджується з метою встановлення заборони судом – запобігання неможливості утрудненню чи невиконанню рішення суду.

Відповідно до змісту форми Рішення про зупинення державної реєстрації прав, затвердженої Міністерством юстиції, допускається зупинення державної реєстрації не тільки права власності та інших речових прав, а й їх обтяжень. На нашу думку, Міністерство юстиції України, широко протлумачило зміст ст. 23 Закону, оскільки Закон не встановлює можливості заборони (зупинення) державної реєстрації обтяжень за судовим рішенням.

Щодо підстав зупинення реєстрація права власності та інших речових прав, то чинна редакція Закону, на відміну від попередньої, *встановлює єдину підставу такого зупинення – рішення суду*. При цьому, на нашу думку, формулювання частини першої містить недоліки законодавчої техніки, а саме помилкове вживання словосполучення «рішення суду», а не словосполучення «судове рішення». Ці два поняття необхідно співвідносити як загальне та спеціальне, адже поняття «судове рішення» охоплює собою всі його форми: «ухвала суду», «рішення суду» та «постанова». Крім того, як правило, рішення суду не може носити тимчасовий характер, а повинно бути остаточно виконаним, що унеможливує його використання як підстави для тимчасової заборони (винятком є випадок, коли суд вживає заходи до забезпечення позову у рішенні суду). *Отже, на нашу думку, підставою для зупинення реєстрація права власності та інших речових прав є будь-яка форма судового рішення (ухвала, рішення, постанова), у якому встановлено заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією права власності та інших речових прав.*

На практиці нерідко виникає питання, чи стосуються приписи ст. 23 Закону судових рішень, в яких прямо не вказано про встановлення заборони на вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією права власності та інших речових прав, наприклад, ухвали суду про накладення арешту на нерухоме майно? Вважаємо, що арешт не може вважатись підставою для застосування ст. 23 Закону з таких підстав.

Відповідно до п. 5.6. Інструкції про проведення виконавчих дій, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 15 грудня 1999 року № 74/5, арешт майна полягає у проведенні його опису, оголошенні заборони розпоряджатися ним, а в разі потреби - в обмеженні права користування майном або його вилученні в боржника та передачі на зберігання іншим особам. При цьому абз. 4 ч. 1 ст. 2 Закону визначено, що обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або яка виникає на підставі договорів. Таким чином, арешт майна є різновидом його обтяження, а відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 24 Закону наявність обтяження є підставою для відмови у державній реєстрації прав. Таким чином, накладення арешту має своїм наслідком відмову у державній реєстрації права власності та інших речових прав, а встановлення заборони на державну реєстрацію тягне за собою зупинення державної реєстрації права власності та інших речових прав.

Крім того, арешт, будучи різновидом обтяження не завжди може оперативним виконати свою функцію. Так, відповідно до ч. 7 ст. 15 Закону у разі надходження заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно, щодо якого *вже зареєстровано заяву про державну реєстрацію права* на це майно, державний реєстратор спочатку розглядає заяву про державну реєстрацію прав, а після цього - заяву про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки. Можлива ситуація коли афілійована особа відповідача (боржника) подасть документи про державну реєстрацію права власності без правовстановлювального документу і з неправильним зазначенням своєї поштової адреси розгляд заяви буде зупинено для зобов'язання заявника подати належний документ, і до цього моменту відповідного обтяження до реєстру внесено не буде. При цьому, вважаємо за необхідне зазначити, що застосування цієї моделі поведінки може мати своїм наслідком порушення кримінальної справи за ухилення від виконання судового рішення або перешкоджання його виконанню.

Оскільки коментована стаття (ст. 23 Закону) регулює питання реалізації заборони на вчинення дій державному реєстратору щодо порядку її виконання не можуть бути застосовані приписи ст. 15 Закону в частині регулювання порядку реєстрації обтяжень. Відтак положення ст. 23 Закону є самостійним заходом, який може вживати суд з метою забезпечення виконання судового рішення або у інших випадках встановлених законом.

У практичній діяльності також нерідко ставиться запитання, чи можна виконувати судові рішення до або без отримання постанови державного виконавця?

Підхід державних реєстраторів з цього питання різниться. Одні вважають, що за будь-яких обставин необхідно отримати постанову державного виконавця про відкриття виконавчого провадження та дочекатись оголошення відповідної заборони на вчинення дій. При цьому такі реєстратори обґрунтовують свою позицію тим, що тільки державний виконавець може встановити чи відповідає виконавчий документ, виданий судом, вимогам чинного законодавства. Такий підхід не відповідає чинному законодавству України з таких підстав.

Відповідно до ч. 5 ст. 124 Конституції України судові рішення ухвалюються судами іменем України і є обов'язковими до виконання на всій території України. Аналогічні норми містяться і процесуальних кодексах України. Натомість Закон України «Про виконавче провадження» визначає умови і порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), що відповідно до закону підлягають примусовому виконанню у разі невиконання їх у добровільному порядку.

Отже, у разі отримання судового рішення державний реєстратор зобов'язаний виконати його без порушення виконавчого провадження.

Частиною другою коментованої статті встановлюються строки виконання судового рішення про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією права власності та інших речових прав.

І якщо з встановленням строку для прийняття рішення про заборону реєстрації проблем не виникає – така реєстрація здійснюється в день отримання судового рішення, то з моментом письмового повідомлення заявника можуть виникнути певні складності. Так, коментованою статтею встановлено, що відповідне повідомлення надсилається заявнику не пізніше наступного дня після прийняття ним відповідного рішення. Таким чином, ч. 2 ст. 23 Закону встановлює строк, який визначається календарними днями, а відтак, якщо судові рішення надійшло державному реєстратору у п'ятницю, то він зобов'язаний у цю ж п'ятницю прийняти рішення про заборону реєстрації і у цей же день або наступний (навіть неробочий) надіслати заявнику відповідне повідомлення. Оскільки вихід на роботу державного реєстратора у неробочий або святковий день є малоімовірним, то вважаємо, що державний реєстратор у разі, якщо наступний день за днем надходження судового рішення є неробочим або святковим,



зобов'язаний здійснити таке повідомлення у день прийняття рішення про заборону реєстрації. Така позиція обґрунтовується тим, що строки державної реєстрації не можуть переноситись або продовжуватись, крім випадків, коли інше прямо не встановлено у Законі.

Відзначимо, що ні коментована стаття ні Порядком не встановлюють спосіб повідомлення заявника про прийняте реєстратором рішення щодо заборони вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією права власності та інших речових прав. Законом встановлюється вимога виключно щодо форми такого повідомлення – письмова. Вважаємо, що достатнім підтвердженням здійснення повідомлення заявника про прийняте реєстратором рішення буде надсилання заявнику самого рішення про заборону реєстрації. Що ж стосується способу такого повідомлення, то державному реєстратору необхідно враховувати, що у разі виникнення будь-якого спору щодо виконання чи невиконання ним своїх обов'язків з повідомлення заявника саме йому буде необхідно довести факт здійснення такого повідомлення (ч. 2 ст. 71 КАС України), а це, у свою чергу, виключає можливість надсилання такого повідомлення простим листом. Отже, повідомлення повинно бути або вручено заявнику (уповноваженому представнику) нарочним, або ж надіслано рекомендованим листом, цінним листом чи кур'єрською поштою. Достатнім підтвердженням повідомлення заявника також може вважатись надсилання телеграми, у якій стисло викладається суть прийнятого державним реєстратором рішення.

Недоліком законодавчої техніки можна вважати те, що ст. 23 Закону не передбачає повідомлення власника майна про винесене рішення про зупинення державної реєстрації прав, оскільки відповідна стаття встановлює обов'язок такого повідомлення виключно щодо заявника та не містить обов'язку державного реєстратора повідомляти про прийняте рішення власника майна.

Коментована стаття в чинній редакції Закону, на відміну від попередньої редакції цієї ж статті, взагалі не містить вимоги про подання будь-якої заяви про зупинення державної реєстрації прав. Відтак, на нашу думку, до внесення відповідних змін до коментованої статті державний реєстратор зобов'язаний повідомляти про прийняте рішення суду, який виніс рішення, що стало підставою для зупинення державної реєстрації прав.

Частиною 3 ст. 23 Закону встановлюються часові обмеження встановлення заборони на здійснення державної реєстрації прав. Заборона припиняється з наступної події – скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав.

Отже, за загальним правилом, державний реєстратор зобов'язаний відновити державну реєстрацію прав з моменту отримання рішення про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав. Відповідно до чинних в Україні процесуальних кодексів таке скасування може відбутись внаслідок прийняття відповідного судового рішення судами апеляційної та/або касаційної інстанції.

Проте необхідно враховувати, що скасування заборони на здійснення державної реєстрації прав може відбуватись не тільки за наслідками скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав, але й за наслідками *скасування судом заходів до забезпечення позову*, які полягали у встановленні відповідної заборони (таке право судів передбачено ст. 68 ГПК України, ч.ч. 3, 6 ст. 154 ЦПК України, ст. 118 КАС України). У цьому разі *не відбувається скасування ухвали суду* про вжиття заходів до забезпечення позову, а відбувається *скасування самих заходів до забезпечення позову*. Відтак, на нашу думку, державному реєстратору належить виконувати судові рішення про скасування таких заходів у тому ж порядку, що й судові рішення про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав.

Щодо продовження строку розгляду реєстрації заявленого права, після скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав, в цій частині див. коментар до ст. 22 Закону.

## **СТАТТЯ 24. ВІДМОВА У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ**

**1. У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:**

- 1) заявлене право, обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону;**
- 2) об'єкт нерухомого майна розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав;**

**(пункт 2 частини першої статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

- 3) із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа;**
- 4) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують;**

5) заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, крім випадків, встановлених частиною дев'ятою статті 15 цього Закону;

5<sup>1</sup>) заяву про державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>1</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5<sup>2</sup>) заяву про державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, подано за відсутності державної реєстрації права власності, крім випадків, установлених частиною дев'ятою статті 15 цього Закону;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>2</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5<sup>3</sup>) під час подання заяви про державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), що виникло на підставі документа, за яким правонабувач набуває також право власності на земельну ділянку, не подано заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>3</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5<sup>4</sup>) після завершення п'ятиденного строку з дня отримання заявником письмового повідомлення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав не усунено обставин, що були підставою для прийняття такого рішення;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>4</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5<sup>5</sup>) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>5</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

5<sup>6</sup>) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка не є державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем;

(частину першу статті 24 доповнено пунктом 5<sup>6</sup>  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

б) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене право та обтяження такого права вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.

(пункт 6 частини першої статті 24 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

2. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

(частина друга статті 24 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пунктах 4, 5<sup>2</sup> - 5<sup>6</sup> частини першої цієї статті, не позбавляє заявника права повторно звернутися із заявою за умови усунення перешкод для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

(частина третя статті 24 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 2 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі, якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, одним з таких органів на вибір заявника, а також у разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно.

(частину третю статті 24 доповнено абзацом другим згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 4 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів).

(частину третю статті 24 доповнено абзацом третім згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

**4. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.**

### КОМЕНТАР

В ч. 1 ст. 24 Закону визначені підстави для відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень. Позитивним є те, що перелік є вичерпним, оскільки відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з інших підстав заборонена. Таким чином, встановивши виключний перелік для відмови в державній реєстрації законодавець обмежив можливі майбутні зловживання з боку уповноважених осіб.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 24 Закону у державній реєстрації може бути відмовлено, якщо заявлене право або обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до Закону. Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевізис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження. Таким чином, п. 3 ч. 1 ст. 4 Закону дозволяє зробити висновок, що державній реєстрації можуть підлягати права або обтяження, буквально не названі в ч. 1 ст. 4 Закону. Отже, на практиці може виникнути спір – чи підлягає право або обтяження реєстрації.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо об'єкт нерухомого майна розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав. З метою спрощення реєстраційних процедур, а також недопущення зловживань у вигляді необгрунтованої відмови від державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в ч. 3 ст. 24 Закону встановлено, що у разі розміщення об'єкта нерухомого майна у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заявнику надається право вибору органу державної реєстрації прав.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено, якщо із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 22 червня 2011 р. № 703 визначає, які саме особи є належними особами в розумінні зазначеної норми. Так, заявником є заінтересована особа, однак, в деяких випадках можуть виникнути труднощі при визначенні заінтересованої особи. Зокрема, у разі проведення державної реєстрації іпотеки заінтересованою особою є іпотекодержатель. У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є орган державної влади, орган місцевого самоврядування або їх посадові особи, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, а також особа, в інтересах якої встановлено обтяження (обтяжувач). У разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва заінтересованою особою є особа, яка здійснює його будівництво.

Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують. При цьому, відповідно до ч. 2 ст. 24 Закону

за наявності підстав для відмови в державній реєстрації оформлюється рішення за зразком, встановленим Міністерством юстиції України. Додаток 8 наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення» від 26 грудня 2011 року, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 27 грудня 2011 р. за № 1538/20276, містить зразок рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень, в якому державний реєстратор повинен зазначити причини відмови в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. При цьому, графа із вказаною вище інформацією, що має вказувати на підстави для відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень, заповнюється відповідно до ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Таким чином, теоретично може виникнути ситуація, коли державний реєстратор зазначить причиною відмови невідповідність вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Або державний реєстратор причиною відмови зазначить те, що документи не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують. При цьому, зазначені вище причини конкретизовані не будуть. У такому випадку мова може йти про зловживання з боку державного реєстратора. Однак, варто зазначити, що відповідно до ч. 3 ст. 24 Закону відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пп. 4, 5<sup>1</sup> - 5<sup>6</sup> ч. 1 ст. 24 Закону, не позбавляє заявника права повторно звернутись із заявою за умови усунення перешкод для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Окремо слід зазначити, що з огляду на можливість існування помилок у відомостях Державного земельного кадастру законодавець прямо заборонив відмовляти у державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у п. 4 ч. 1 ст. 24 Закону, у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру.

П. 5 ч. 1 ст. 24 Закону встановлює, що у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, крім випадків, встановлених ч. 9 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Згідно із ч. 9 ст. 15 Закону, державна реєстрація обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав. При державній реєстрації права власності на таке майно записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав. Так, наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення» від 26.12.2011 року, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 27 грудня 2011 р. за N 1538/20276, містить положення про особливості державної реєстрації іпотеки, державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, облік безхазяйного нерухомого майна.

Варто звернути увагу, що ч. 1 ст. 24 Закону було істотно доповнено згідно із Законом України від 4 липня 2012 року № 5037-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно». Зокрема, законодавець, додавши пп. 5<sup>1</sup> - 5<sup>6</sup> у ч. 1 ст. 24 Закону, встановив додаткові підстави для відмови у державній реєстрації.

Відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене право та обтяження такого права вже зареєстровано у Державному реєстрі прав. Варто зазначити, що в даному випадку може виникнути питання про можливу реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за неналежною особою.

## **СТАТТЯ 25. РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА**

- 1. Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.**
- 2. У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни опису (даних) об'єкта нерухомого майна його реєстраційний номер залишається без змін.**
- 3. Порядок присвоєння реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна встановлюється Кабінетом Міністрів України.**

## КОМЕНТАР

В межах сфери дії та предмету регулювання Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» коментована стаття 25 «Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна» присвячена окремим аспектам правових та організаційних засад проведення державної реєстрації речових прав та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень, що спрямовані на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Встановлено, що реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

Реєстраційний номер складається з цифр, що розміщуються в певній послідовності та утворюють числа натурального ряду, який формується автоматично за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна і використовується для ідентифікації такого об'єкта.

Як встановлено в п. 19 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно<sup>13</sup>, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна є ідентифікатором розділу Державного реєстру прав, відкритого державним реєстратором на такий об'єкт. До того ж, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна відповідає номеру реєстраційної справи об'єкта, на який така справа відкрита (п. 57 цього ж Порядку).

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна має першочергове і пріоритетне значення серед усіх ідентифікаторів, за якими здійснюється пошук відомостей у Державному реєстрі прав.

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна володіє такими юридико-технічними ознаками, властивостями та функціями:

По-перше, він забезпечує чітке означення об'єкта та його виокремлення серед інших об'єктів речових прав, виконуючи таким чином функцію індивідуалізації та обліку об'єкта прав, що має принципово важливе значення для забезпечення нормального цивільного обороту.

По-друге, такий номер є неповторним як в територіальному вимірі (на всій території України), так і в часі. Реєстраційний номер, який присвоєно певному об'єкту речових прав, не може бути присвоєний іншим об'єктам, права на які зареєстровано, реєструються або реєструватимуться в майбутньому.

По-третє, реєстраційний номер об'єкта речових прав є стабільним і незмінним. У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни опису (даних) об'єкта нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється. Об'єкту нерухомого майна, який утворився у результаті поділу, об'єднання або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, присвоюється новий реєстраційний номер.

По-четверте, реєстраційний номер у об'єкта речових прав з'являється лише в момент проведення первинної реєстрації прав на той чи інший об'єкт. Реєстраційний номер присвоюється державним реєстратором прав на нерухоме майно об'єкту нерухомого майна, право власності на який реєструється вперше в Державному реєстрі прав. Після відкриття державним реєстратором розділу Державного реєстру прав та внесення до нього запису державний реєстратор присвоює об'єкту нерухомого майна реєстраційний номер. Це відбувається одночасно з відкриттям реєстраційної справи об'єкта нерухомого майна на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо об'єкта нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше (п. 17 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень<sup>14</sup>).

З цим, зокрема, пов'язано й те, що даний номер названо реєстраційним, а не «ідентифікаційним», «індивідуальним», «обліковим» тощо. Разом з тим, значення і сфера використання реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна є досить широкою і не обмежується лише його застосуванням у системі реєстрації речових прав та їх обтяжень. Для прикладу, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, хоч і не вважається істотною умовою договорів та інших правочинів, які вчиняються щодо об'єктів нерухомого майна, все ж активно використовується в банківській та нотаріальній практиці.

Зокрема, пунктом 5 Порядку доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України № 3380/5 від 24.11.2011 р. передбачено, що пошук відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно у Державному реєстрі прав

<sup>13</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Урядовий кур'єр від 23.11.2011, № 218

<sup>14</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання вигідів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Урядовий кур'єр від 28.09.2011 р., № 178.

здійснюється користувачем за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна<sup>15</sup>. Аналогічно, відповідно до абз. 2 п. 1.5. Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 02.08.2011 р. № 193 ба/5, пошук необхідних відомостей у Державному реєстрі прав здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема, за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна<sup>16</sup>. (Щодо попереднього досвіду застосування реєстраційних номерів об'єктів нерухомого майна в нотаріальній практиці див.: Інструкція про порядок заповнення заяв та ведення Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна<sup>17</sup>, затверджена Наказом Міністерства юстиції України № 85/5 від 18.08.2004 р.; Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек<sup>18</sup>, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 410; Інструкція про ведення Державного реєстру правочинів<sup>19</sup>, затверджена Наказом Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 р. № 86/5. Примітка: системи реєстрації, передбачені щойно перерахованими підзаконними правовими актами, припиняються з 01 січня 2013 року).

По-п'яте, строк чинності реєстраційного номера об'єкта речових прав дорівнює строку існування самого об'єкта. У разі поділу, об'єднання, знищення об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна одночасно із закриттям державним реєстратором прав на нерухоме майно відповідного розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна скасовується. Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути присвоєно іншому об'єкту нерухомого майна.

Водночас важливо наголосити на тому, що навіть скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не припиняє свого існування і продовжує виконувати в цивільному обороті функцію індивідуалізації та конкретного визначення об'єкта речових прав на необмежену тривалість часу в майбутньому, не дивлячись на те, що самого об'єкта вже не існує. Такий стан речей обумовлюється вищезгаданими властивостями індивідуальності, неповторності і стабільності реєстраційного номера об'єкта та є вкрай важливим з точки зору забезпечення гарантій здійснення і захисту цивільних прав.

Реєстраційний номер присвоюється таким об'єктам нерухомого майна, як земельна ділянка, житловий будинок, квартира, будівля, споруда, приміщення, підприємство як єдиний майновий комплекс.

Існують випадки, коли реєстраційний номер не присвоюється. Так, реєстраційний номер не присвоюється земельній ділянці, яка перебуває у складі земель державної або комунальної власності, розмежування яких не проведено згідно з Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності»<sup>20</sup>, та право власності на яку не зареєстровано в Державному реєстрі прав, під час проведення державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, права користування чужою земельною ділянкою (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) або для забудови (суперфіцію).

Крім того, в п. 8 Порядку присвоєння об'єкту нерухомого майна реєстраційного номера, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 08 грудня 2010 року № 1117, передбачено, що реєстраційний номер не присвоюється об'єкту нерухомого майна, який є складовою частиною складної речі та призначений для обслуговування іншої (головної) речі, пов'язаний з нею спільним призначенням та є її приналежністю.

Тобто, реєстраційний номер не присвоюється таким двом видам об'єктів нерухомого майна, які: а) є складовою частиною складної речі і б) є приналежністю головної речі.

Юридичне розуміння того, що є складною річчю, що є складовою частиною речі і що є приналежністю головної речі дається у ст. ст. 186 – 188 Цивільного кодексу України<sup>21</sup>.

<sup>15</sup> Наказ Міністерства юстиції України № 3380/5 від 24.11.2011 р. «Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Офіційний вісник України від 16.12.2011 р., № 95, стор. 201, стаття 3481, код акту 59430/2011

<sup>16</sup> Наказ Міністерства юстиції України від 02.08.2011 р. № 193 ба/5 «Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Офіційний вісник України від 26.08.2011 р., № 63, стор. 58, стаття 2512, код акту 57987/2011

<sup>17</sup> Наказ Міністерства юстиції України № 85/5 від 18.08.2004 р. «Про внесення змін та доповнень до деяких нормативно-правових актів Міністерства юстиції України» // Офіційний вісник України від 03.09.2004 р., № 33, стор. 146, стаття 2230, код акту 29823/2004.

<sup>18</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 410 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек» // Урядовий кур'єр від 06.05.2004 р., № 84

<sup>19</sup> Наказ Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 р. № 86/5 «Про затвердження Інструкції про ведення Державного реєстру правочинів» // Офіційний вісник України від 03.09.2004 р., № 33, стор. 153, стаття 2231, код акту 29822/2004

<sup>20</sup> Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 05.02.2004 р. № 1457-IV // Відомості Верховної Ради України від 27.08.2004 р., № 35, стор. 1370, стаття 411.

<sup>21</sup> Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003 р., № 40, стаття 356.

Зокрема, приналежністю є річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням. Складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. Складною річчю є сукупність речей, які утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням.

Наведені властивості складових частин речі та при належностей головної речі якраз і обумовляють те, що реєстраційні номери об'єктів нерухомого майна їм не присвоюються. Адже приналежність слідує за головною річчю (якщо інше не встановлено договором або законом), а при переході прав на річ її складові частини не підлягають виокремленню, і правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини (якщо інше не встановлено договором).

У частині третій коментованої статті встановлено, що порядок присвоєння реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Покладення функцій із визначення порядку присвоєння реєстраційних номерів об'єктів нерухомого майна на Кабінет Міністрів України не суперечить його компетенції та повноваженням як вищого органу у системі органів виконавчої влади, визначеним Розділом VI Конституції України.

Так, згідно з пунктами 1, 2, 5, 10 ст. 116 Конституції України Кабінет Міністрів України забезпечує державний суверенітет і економічну самостійність України, здійснення внутрішньої і зовнішньої політики держави, виконання Конституції і законів України, актів Президента України; вживає заходів щодо забезпечення прав і свобод людини і громадянина; забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності; виконує інші функції, визначені Конституцією та законами України, актами Президента України.

Порядок присвоєння об'єкту нерухомого майна реєстраційного номера було затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 08 грудня 2010 року № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них»<sup>22</sup>. Цей порядок установлює механізм присвоєння об'єктові нерухомого майна реєстраційного номера під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

## **СТАТТЯ 26. ВНЕСЕННЯ ЗАПИСІВ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ**

**1. Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.**

**2. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.**

**(частина друга статті 26 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**3. Частина третю статті 26 виключено**

**(згідно із Законом України  
від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

### **КОМЕНТАР**

Принципове значення при встановленні правил регулювання внесення запису до державного реєстру має прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Відповідне рішення на підставі п. 2 ч. 2 ст. 9 Закону може бути прийнято виключно державним реєстратором прав.

Ст. 16 Закону визначає, що реєстраційний процес починається з моменту подання заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло права, або уповноважених ним (нею) осіб. Це означає, що для того щоб відповідний запис з'явився в реєстрі, необхідні не тільки правовстановлюючі документи, але і відповідне волевиявлення на внесення цього запису. Таким волевиявленням є заява уповноважених осіб. Це означає, що: по-перше, реєстратор не має права здійснювати записи в реєстрі за власною ініціативою, навіть якщо він має відповідні правовстановлюючі документи; по-друге, реєстратор не має права здійснювати записи в реєстрі на основі волевиявлення осіб, які не є носіями відповідних прав.

Запис про державну реєстрацію обтяжень теж здійснюється на підставі заяви органу або посадової особи, якою встановлюється заборона на розпорядження нерухомим майном, або особи, в інтересах якої встановлюється обтяження.

<sup>22</sup> Постанова Кабінету Міністрів України від 08 грудня 2010 року № 1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» // Урядовий кур'єр від 22.12.2010, № 240

Заборона реєстратору вносити записи в реєстр повинна розповсюджуватися тільки на ті записи, які не можливо здійснити в силу статті 24 Закону, якою передбачені випадки відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень.

У відповідності до Постанови КМУ від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», Державний реєстратор оформляє рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в одному примірнику. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках (крім випадків, передбачених цим Порядком), один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи.

Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові витяг з Державного реєстру прав разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав, одним із способів, зазначених у заяві про державну реєстрацію. Після отримання документів заявник повертає органу державної реєстрації прав картку прийому заяви про державну реєстрацію з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується ним із зазначенням дати та часу їх отримання.

Частиною 2 коментованої статті визначається, що у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Всі підстави внесення запису до державного реєстру перераховані у ст. 19 Закону.

Підставами внесення запису до державного реєстру прав є наступні:

- договори, укладені в порядку, встановленому законом;
- свідоцтва про право власності на нерухоме майно;
- державні акти про право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;
- рішення судів, що набрали законної сили;
- інші документи, що підтверджують виникнення переходу, припинення прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

- встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- рішень судів, що набрали законної сили;
- постанов органів досудового слідства, державних виконавців про накладення арешту на нерухоме майно;
- накладення заборон про відчуження нерухомого майна нотаріусами;
- рішень органів місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- інших актів відповідних державних органів та посадових осіб;
- договорів, укладених в порядку, встановленому законом.

У відповідності до існуючого на сьогоднішній день законодавства, будь-яка з перерахованих вище підстав може бути визнана судом недійсною. В зв'язку з цим, при отриманні державним реєстратором рішення суду, що набрало законної сили, про визнання недійсною підстави внесення запису до державного реєстру, він зобов'язаний скасувати відповідний запис про державну реєстрацію прав.

## **СТАТТЯ 27. ВИПРАВЛЕННЯ ТЕХНІЧНИХ ПОМИЛОК У ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ ПРАВ**

1. У разі виявлення у свідоцтві про право власності на нерухоме майно та/або витязі з Державного реєстру прав технічної помилки, допущеної державним реєстратором, заінтересована особа письмово повідомляє у п'ятиденний строк про це державного реєстратора, який перевіряє відповідність відомостей Державного реєстру прав інформації, що міститься у заяві про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень. Якщо факт невідповідності підтверджено, державний реєстратор безоплатно виправляє допущену помилку в день надходження повідомлення. Виправлення технічної помилки у записах Державного реєстру прав, що була допущена не з вини державного реєстратора, здійснюється за плату.

2. У разі виявлення технічної помилки, допущеної у записах Державного реєстру прав, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересовану особу.



3. Заінтересована особа протягом п'яти робочих днів з дня отримання від державного реєстратора повідомлення про допущення технічної помилки у записах Державного реєстру прав повинна звернутися до нього із заявою про виправлення такої помилки.

4. Якщо виправлення технічної помилки може завдати шкоди чи порушити права та законні інтереси правонабувачів або третіх осіб, які використовували відповідні реєстраційні записи, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє таких осіб про виправлення технічної помилки.

(частина четверта статті 27 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

У разі, якщо зацікавлена особа виявить у свідоцтві про право власності на нерухоме майно та/або витязі з Державного реєстру прав технічну помилку, вона має право, протягом п'ятиденного строку з моменту виявлення, повідомити про це державного реєстратора. Технічною помилкою вважаються описки, друкарські, граматичні, арифметичні чи інші помилки. Державний реєстратор після отримання повідомлення зобов'язаний негайно здійснити перевірку відповідності відомостей Державного реєстру інформації, що міститься у заяві про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень. У разі підтвердження факту невідповідності, державний реєстратор здійснює виправлення помилки шляхом внесення змін до Державного реєстру в день надходження повідомлення про помилку. Таке виправлення здійснюється Державним реєстратором безоплатно, якщо технічна помилка була здійснена з його вини.

Якщо державний реєстратор самостійно виявить технічну помилку у записах Державного реєстру, він зобов'язаний у п'ятиденний строк повідомити про це заінтересовану особу. При цьому форма повідомлення повинна бути офіційною (письмовою), здійснена таким чином, щоб заінтересована особа, могла протягом п'яти робочих днів з моменту такого повідомлення звернутися із заявою до державного реєстратора про виправлення помилки. В будь-якому разі виправлення технічних помилок здійснюється за заявою правонабувача.

Кількість і характер технічних помилок можуть бути різними. Однак, якщо технічні помилки, що знаходяться в тексті документу дозволяють однозначно визначити характер волевиявлення автора документу і всі передбачені законом необхідні умови правочину, то підстави для відмови в реєстрації у відповідності з п. 4. ст. 24 Закону будуть відсутні.

Частина 4 коментованої статті визначає, що якщо виправлення технічної помилки може завдати шкоди чи порушити права та законні інтереси правонабувачів або третіх осіб, які використовували відповідні реєстраційні записи, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє таких осіб про виправлення технічної помилки.

Порушення прав третіх осіб може відбуватися наприклад у випадку, якщо документ із технічною помилкою використовується як доказ в судовому процесі тощо. В цьому разі державний реєстратор повинен вжити заходів для повідомлення всіх заінтересованих осіб права та інтереси яких можуть бути порушені в наслідок виправлення технічної помилки. Форма такого повідомлення встановлена імперативно і є письмовою. Тобто будь-який інший спосіб повідомлення (усно, телефоном, електронною поштою тощо) є таким, що суперечить нормі закону, і таким чином, такий спосіб повідомлення буде вважатися правопорушенням вчиненим державним реєстратором.

## **Стаття 28. НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ**

1. Інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.

Надання інформації з Державного реєстру прав здійснюється нотаріусом у формі витягу в результаті проведення державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

(частину першу статті 28 доповнено абзацом другим  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

2. Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати:

- 1) власник нерухомого майна або уповноважена ним особа;
- 2) особа, яка має речове право на чуже нерухоме майно, або уповноважена нею особа;

3) спадкоємець ( правонаступник - для юридичної особи) або уповноважена ним особа.

Витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію іпотеки, обтяження на підставі заяви мають право отримувати будь-які фізичні та юридичні особи.

(частина друга статті 28 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. № 5037-VI)

3. Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

4. Орган державної реєстрації прав відмовляє в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації.

5. Орган державної реєстрації прав зобов'язаний за заявою власника або правоволодільця надавати йому інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.

6. Нотаріус при здійсненні нотаріальних дій користується інформацією з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.

7. Банки при здійсненні операцій з іпотеки користуються інформацією про іпотеку, обтяження нерухомого майна з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.

## КОМЕНТАР

1. В процесі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відбувається офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. В зв'язку з цим Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав) виконує роль єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав. Дана стаття встановлює перелік осіб, яким надаються такі відомості з Державного реєстру прав та визначає форму таких відомостей.

Частиною 1 коментованої статті встановлено, що інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у трьох формах: у формі витягу, інформаційної довідки та виписки. Порядок отримання такої інформації врегульований підзаконними правовими актами, в першу чергу Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» та Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Інформація, що надається з Державного реєстру прав, має повністю відповідати відомостям цього Реєстру. Більше того, витяг, інформаційна довідка, виписка з Державного реєстру прав формуються на підставі відомостей, що містяться у ньому, з присвоєнням індексного номера, фіксацією дати та часу їх формування. Згідно з п. 47 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, для формування витягу, інформаційної довідки, виписки з Державного реєстру прав державний реєстратор вносить до Державного реєстру прав такі відомості: 1) реєстраційний номер, дата та час реєстрації заяви (запиту); 2) параметри запитуваної інформації (у разі надання інформації з Державного реєстру прав у формі інформаційної довідки); 3) прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора; 4) найменування органу державної реєстрації прав; 5) номер та серія бланка витягу, інформаційної довідки або виписки з Державного реєстру прав.

Найбільш поширеною формою інформації, яка надається з Державного реєстру прав, є витяг. У Державному реєстрі прав передбачено формування таких витягів:

1) витяг, який надається власнику нерухомого майна, його спадкоємцям ( правонаступникам). Він містить інформацію про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав, наявну у розділі Державного реєстру прав, відкритому на такий об'єкт, на дату та час його формування. У разі потреби власник нерухомого майна, його спадкоємці ( правонаступники) можуть отримати витяг, який містить деталізовану інформацію про державну реєстрацію припинення речових прав інших осіб на нерухоме майно, що належить заявнику на праві

власності; щодо державної реєстрації припинення обтяжень речових прав на таке нерухоме майно; щодо внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав;

2) витяг, який надається особі, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно. містить інформацію про державну реєстрацію обтяження права власності чи іншого речового права на нерухоме майно, яке встановлено в інтересах такої особи, на дату та час його формування. У разі потреби особа, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, може отримати витяг, який містить деталізовану інформацію про внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав;

3) витяг, який надається особі, яка має речові права на нерухоме майно, в процедурі державної реєстрації такого права; містить інформацію про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно, яке належить такій особі, на дату та час його формування. У разі потреби заявник може отримати витяг, який формується в процедурі державної реєстрації речового права, обтяження речових прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, який містить деталізовану інформацію про внесенні зміни до відповідних записів Державного реєстру прав;

4) витяг, який надається в процедурі державної реєстрації обтяження речових прав на нерухоме майно. Такий витяг містить інформацію про державну реєстрацію обтяження права власності чи іншого речового права на нерухоме майно на дату та час його формування.

5) витяг, який надається в процедурі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна. Такий витяг містить інформацію про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна на дату та час його формування.

Однак, у разі відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження державний реєстратор формує витяг про відсутність відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження на дату та час його формування.

Перелік інформаційних довідок, які надаються з Державного реєстру прав, визначений у п. 50 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно з цим пунктом, з Державного реєстру прав надаються такі інформаційні довідки:

1) інформаційна довідка, яка надається щодо запитованого суб'єкта. Вона містить інформацію про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитованого суб'єкта на дату та час її формування;

2) інформаційна довідка, яка надається щодо запитованого об'єкта нерухомого майна. Містить інформацію про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитованого об'єкта нерухомого майна на дату та час її формування.

У разі відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження державний реєстратор формує інформаційну довідку про відсутність відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження на дату та час її формування. Проте у разі потреби заявник має право отримати інформаційну довідку, яка містить деталізовану інформацію про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитованого суб'єкта або об'єкта нерухомого майна, а також про внесенні зміни до відповідних записів Державного реєстру прав.

Як встановлено пунктом 3 коментованої статті, інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом. Тому у запиті про надання інформаційної довідки зазначені органи влади (посадові особи) повинні зазначати, у зв'язку з здійсненням яких повноважень ці органи влади звертаються з клопотанням про надання інформаційної довідки та з посиланням на відповідні норми закону та інших нормативно-правових актів, якими на відповідним органам влади надані такі повноваження. Адаже відповідно до пункту 4 коментованої статті, орган державної реєстрації прав повинен відмовити в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації.

Перелік виписок, які надаються з Державного реєстру прав, встановлений у п. 53 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Він включає два види виписок: виписка, яка надається власнику нерухомого майна, та виписка, яка надається особі, що має речові права на нерухоме майно. Виписка, яка надається власнику нерухомого майна, містить інформацію про отримання відомостей з Державного реєстру прав про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, яке належить такій особі, інших речових прав на таке нерухоме майно, обтяження таких прав на дату та час її формування. А виписка, яка надається особі, що має речові права на нерухоме майно, містить актуальну

інформацію про отримання відомостей з Державного реєстру прав про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, яке належить такій особі, обтяження таких прав на дату та час її формування.

У разі відсутності у Державному реєстрі прав інформації про отримання відомостей з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження державний реєстратор формує виписку про відсутність інформації про отримання відомостей з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження на дату та час її формування.

Основною та найбільш поширеною формою інформації, яка надається з Державного реєстру прав, є витяг. Надання витягів здійснюється відповідно до Порядку надання витягів з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Підставою для надання витягу з Державного реєстру прав є заява заінтересованої особи, якою можуть бути лише власник (власники) нерухомого майна, спадкоємець (спадкоємці), правонаступник (правонаступники) юридичної особи, особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обтяження (обтяжувач). Заява має бути складена за формою, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з пп. 9-11 Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, орган державної реєстрації прав приймає заяву про надання витягу шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням її реєстраційного номера, фіксацією дати та часу її реєстрації. Моментом прийняття зазначеної заяви вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. На підтвердження факту прийняття заяви орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про надання витягу, форму та вимоги до оформлення якої встановлює Мін'юст.

Під час подання заяви про надання витягу заявник пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

У разі подання заяви про надання витягу уповноваженою особою така особа пред'являє органу державної реєстрації прав, крім документа, що посвідчує його особу, також і документ, що підтверджує її повноваження. Заявник подає органу державної реєстрації прав разом із заявою про надання витягу документ про внесення плати за надання витягу та копії документа, що посвідчує його особу, та документа, що підтверджує її повноваження.

Орган державної реєстрації прав не приймає таку заяву в разі відсутності документа про внесення плати за надання витягу.

Витяги з Державного реєстру прав надаються державними реєстраторами прав на нерухоме майно Укрдержреєстру та структурних підрозділів територіальних органів Мін'юсту незалежно від місця розташування нерухомого майна, за винятком надання державними реєстраторами витягів під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Державний реєстратор формує витяг за допомогою Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, крім випадків, передбачених цим Порядком і Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Один примірник витягу державний реєстратор долучає до реєстраційної або облікової справи, а другий примірник орган державної реєстрації надає заінтересованій особі особисто або уповноваженій нею особі відповідно до цього Порядку і Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державний реєстратор використовує бланки витягів єдиного зразка. Форма із зазначенням опису бланка витягу, а також вимоги до його оформлення встановлені наказом Міністерства юстиції України від 18 серпня 2012 р. № 41/5ДСК «Про оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно, витягів, інформаційних довідок та виписок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на спеціальних бланках та внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України».

Слід відмітити, що надання інформації з Державного реєстру прав істотно обмежене Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Тому отримавши заяву про надання витягу, державний реєстратор повинен перевірити наявність підстав для отримання заявником витягу. Якщо в результаті такої перевірки державний реєстратор з'ясував, що заявник має право на отримання витягу, то він формує витяг, а орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту формування державним реєстратором витягу видає або надсилає

рекомендованим листом з описом вкладення заявникові витяг в один із способів, що зазначений у заяві про надання витягу. У разі коли заявник особисто отримує витяг, він пред'являє органів державної реєстрації прав документи, що зазначені в абзацах першому та четвертому пункту 10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Після отримання витягу заявник повертає органів державної реєстрації прав картку прийому заяви про надання витягу з відміткою про його отримання, яка підписується ним із зазначенням дати та часу отримання витягу. Водночас державний реєстратор повинен відмовити у наданні заявникові витягу, якщо він з'ясує, що: 1) із заявою про надання витягу звернулася неналежна особа; 2) у Державному реєстрі прав відсутні відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження. За загальним правилом, рішення про відмову у наданні витягу оформляється державним реєстратором у двох примірниках, один з яких долучає до облікової справи, а другий орган державної реєстрації прав видає заявникові. Проте у разі прийняття рішення про відмову в наданні витягу з підстав відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження державний реєстратор оформляє витяг в одному примірнику, який долучає до облікової справи. А орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про відмову повинен видати особисто або надіслати рекомендованим листом заявникові таке рішення. У разі коли заявник особисто отримує рішення про відмову, він пред'являє органів державної реєстрації прав документи, що зазначені в абзацах першому та четвертому пункту 10 цього Порядку. Після отримання рішення про відмову заявник повертає органів державної реєстрації прав картку прийому заяви про надання витягу з відміткою про отримання рішення про відмову, яка підписується ним із зазначенням дати та часу отримання такого рішення. Форма та вимоги до оформлення рішення про відмову встановлені наказом Міністерства юстиції України від 18 серпня 2012 р. № 41/5ДСК «Про оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно, витягів, інформаційних довідок та виписок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на спеціальних бланках та внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України».

Всі документи, які державний реєстратор отримує та оформлює під час розгляду заяви про надання витягу (заява про надання витягу, документ про внесення плати за його надання тощо) він зобов'язаний долучити до реєстраційної справи. Однак, у разі надання витягу не за місцем розташування нерухомого майна орган державної реєстрації прав, державний реєстратор якого надав такий витяг, передає документи, що зазначені в абзаці першому цього пункту, органів державної реєстрації прав за місцем розташування такого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для їх подальшого долучення державним реєстратором до відповідної реєстраційної справи.

2. Згідно з частини 2 пункту 1 коментованої статті, право видавати витяги з Державного реєстру прав мають і нотаріуси, однак лише у випадках проведення ними державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва. Відповідно нотаріусам закон надає право доступу до відомостей Державного реєстру прав. Порядок здійснення такого доступу визначений наказом Міністерства юстиції України від 2 серпня 2011 р. № 1936а/5 «Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Згідно з затвердженим цим наказом Порядком доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, такий доступ надається приватним і державним нотаріусам на підставі договору, який надає нотаріусам статусу користувача. У разі якщо користувачем є державний нотаріус, то договір укладається між державною нотаріальною конторою, у якій працює такий користувач, та адміністратором Державного реєстру прав.

Укладення зазначеного договору надає нотаріусам право користуватися інформацією з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, щодо якого вони здійснюють нотаріальні дії. Зокрема, нотаріус має право здійснювати пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на такий об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав. Пошук необхідних відомостей у Державному реєстрі прав здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, за адресою об'єкта нерухомого майна, за кадастровим номером земельної ділянки, за номером запису. У разі здійснення пошуку відомостей про обтяження речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав користувач додатково здійснює пошук за ідентифікаційними даними фізичної або юридичної особи.

Водночас, пошук нотаріусом відомостей у Державному реєстрі прав має здійснюватися у відповідності з такими вимогами.

По-перше, перед здійсненням пошуку відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна нотаріус повинен внести до Державного реєстру прав відомості про підставу

користування інформацією з Державного реєстру прав (наприклад, посвідчення договору купівлі-продажу певної земельної ділянки, посвідчення заповіту тощо).

По-друге, користування інформацією про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, що міститься у Державному реєстрі прав, нотаріус має право здійснювати виключно при здійсненні нотаріальних дій щодо цього об'єкта нерухомого майна.

По-третє, нотаріус не має право надавати іншим особам за їх зверненням інформацію, отриману відповідно до Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, крім випадків, встановлених законом. Зокрема, згідно з ст. 8 (Нотаріальна таємниця) Закону України «Про нотаріат», довідки про вчинені нотаріальні дії та інші документи нотаріус зобов'язаний надати протягом десяти робочих днів на обґрунтовану письмову вимогу суду, прокуратури, органів дізнання і досудового слідства у зв'язку з цивільними, господарськими, адміністративними або кримінальними справами, справами про адміністративні правопорушення, що знаходяться в провадженні цих органів, з обов'язковим зазначенням номера справи та прикладенням гербової печатки відповідного органу. Крім того, на вимогу Міністерства юстиції України, Головного управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головних управлінь юстиції в областях, містах Києві та Севастополі з метою регулювання організації нотаріальної діяльності нотаріуси зобов'язані надавати підписані ними копії документів та витяги з них, а також пояснення нотаріусів у строк, встановлений цими органами.

По-четверте, нотаріус зобов'язаний вживати заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

По-п'яте, відомості за результатом здійсненого нотаріусом пошуку оформляються ним у паперовому вигляді і залишаються у справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

По-шосте, доступ нотаріуса до Державного реєстру прав надається на платній основі відповідно до встановлених Міністерством юстиції України тарифів. Крім того, за пошук нотаріусом відомостей у Державному реєстрі прав справляється плата в розмірі, що встановлюється Міністерством юстиції України.

3. Відповідно до пункту 7 коментованої статті, банки при здійсненні операцій з іпотеки користуються інформацією про іпотеку, обтяження нерухомого майна з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України. 24 листопада 2011 р. Міністерство юстиції України видало наказ № 3380/5 «Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», яким затвердило Порядок доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Даним Порядком встановлено, що банка до Державного реєстру прав надається на підставі договору, укладеного між банком та адміністратором Державного реєстру прав. Причому доступ дозволяється виключно при здійсненні банком операцій з іпотеки. Відповідно до договору банк набуває право користуватися інформацією про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно, що міститься у Державному реєстрі прав, шляхом здійснення пошуку відповідних відомостей у ньому. Для зручності банка результати такого пошуку можуть бути оформлені у паперовому вигляді.

За загальним правилом, банк здійснює пошук відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно у Державному реєстрі прав за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна. Проте у разі здійснення пошуку відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав використовуються такі ідентифікатори: 1) адреса об'єкта нерухомого майна (для об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці); 2) кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок); 3) ідентифікаційні дані фізичної або юридичної особи (при здійсненні пошуку відомостей про обтяження речових прав на нерухоме майно).

Пошук банком необхідних відомостей у Державному реєстрі прав здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також має відповідати наступним вимогам, встановленим Порядком доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

По-перше, перед здійсненням пошуку відомостей про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно банк повинен внести до Державного реєстру прав відомості про підставу користування інформацією з Державного реєстру прав (укладення кредитного договору, передача прав по договору іпотеки третій особі тощо).

По-друге, користування інформацією про іпотеку та обтяження речових прав на нерухоме майно, що міститься у Державному реєстрі прав, здійснюється банком виключно для власних потреб та при здійсненні ним операцій з іпотеки. Передавати іншим особам інформацію, отриману банком з Державного реєстру прав відповідно до Порядку доступу банків до Державного реєстру речових прав на

нерухоме майно, банк не має права, крім випадків, встановлених ст. 62 (Порядок розкриття банківської таємниці) Закону України «Про банки і банківську діяльність».

По-третє, доступ банку до Державного реєстру прав надається на платній основі відповідно до встановлених Міністерством юстиції України тарифів згідно з чинним законодавством. Крім того, за пошук відомостей у Державному реєстрі прав додатково справляється плата в розмірі, що встановлюється Міністерством юстиції України згідно з чинним законодавством.

По-четверте, банк зобов'язаний вживати заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна, отриманої згідно з Порядком доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, відповідно до законодавства.

4. Надання з Державного реєстру прав відомостей про зареєстровані речові права на об'єкти нерухомого майна та їх обтяження органом державної реєстрації третім особам являє собою розкриття персональних даних особи. А згідно з підпунктом 2 пункту 2 ст. 8 (Права суб'єкта персональних даних) Закону України «Про захист персональних даних», суб'єкт персональних даних має право отримувати інформацію про умови надання доступу до персональних даних, зокрема інформацію про третіх осіб, яким передаються його персональні дані, що містяться у відповідній базі персональних даних. В зв'язку з цим пунктом 5 коментованої статті на органи державної реєстрації прав покладений обов'язок надавати власникам та правоволодільцям інформацію про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить. Така інформація надається на підставі заяви власника чи правоволодільця у формі виписки.

## **СТАТТЯ 28<sup>2</sup>. ВЗАЄМОДІЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ДЕРЖАВНИХ ВИКОНАВЦІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

**1. Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону користується інформацією з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва та обтяження таких прав.**

**Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону здійснює пошук у Державному реєстрі прав відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва та обтяження таких прав і за його результатом формує інформаційну довідку з Державного реєстру прав, яка залишається у виконавчому провадженні державного виконавця.**

**2. Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону подає до органу державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій або електронній формі.**

**3. Порядок доступу державних виконавців до Державного реєстру прав встановлюється Міністерством юстиції України.**

**(Закон доповнено статтею 28<sup>2</sup> згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

### **КОМЕНТАР**

В Україні система державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна є інституційно роз'єднаною: державна реєстрація новосформованих земельних ділянок здійснюється Державним агентством земельних ресурсів України (Держземагентство), а державна реєстрація прав на землю та інше нерухоме майно – Державною реєстраційною службою України (Укрдержреєстр). Тому результати реєстраційної діяльності цих органів влади фіксуються у різних базах даних. Зокрема, відомості про зареєстровані (сформовані) земельні ділянки фіксуються у Державному земельному кадастрі, а відомості про зареєстровані права на земельну і неземельну нерухомість – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проте технологічно здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та ведення державного земельного кадастру є тісно пов'язаними. Адже формування земельної ділянки як частини земної поверхні з чітко визначеними місцем розташуванням, лініями проходження меж та певним власністним статусом відбувається у процесі державної реєстрації ділянки, що є складовою частиною ведення державного земельного кадастру. І лише після формування земельної ділянки, про що свідчить її державна реєстрація у державному земельному кадастрі, вона набуває рис об'єкта речових і зобов'язальних прав, що робить можливим здійснення державної реєстрації таких прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Водночас формування у державному земельному кадастрі

повної системи відомостей про розташовані в межах державного кордону України землі, яка включає їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, неможливе без отримання з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про зареєстровані права на землю. Отже, ведення державного земельного кадастру та здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно потребує забезпечення взаємодії між Укрдержреєстром та Держземагентством шляхом обміну певними відомостями, що містяться відповідно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та у Державному земельному кадастрі.

Такий обмін відомостями здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України. Зокрема постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118 «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав» затвердженій *Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.*

Згідно з *п. 3 і 5 Порядку надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру,* надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права здійснюється на центральному рівні Укрдержреєстром та Держземагентством в електронному вигляді телекомунікаційними каналами зв'язку з використанням електронного цифрового підпису. Технічна підтримка надання зазначеної інформації забезпечується адміністраторами Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав). Плата за надану інформацію не стягується (п. 7 Порядку).

Слід відмітити, що обмін зазначеними відомостями здійснюється не у добровільному, а у обов'язковому порядку. Так, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, одночасно з проведенням державної реєстрації земельної ділянки зобов'язаний надати відповідно до цього Порядку органу державної реєстрації прав інформацію про зареєстровані земельні ділянки, що міститься в Державному земельному кадастрі, а саме про: 1) державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, найменування органу, що здійснив таку реєстрацію); 2) кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; 3) кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

А Укрдержреєстр зобов'язаний надати Держземагентству інформацію про зареєстровані права, що міститься в Державному реєстрі прав, а саме про:

1) суб'єкта права власності на земельну ділянку:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); номер та серія паспорта (для фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); реквізити документа, що посвідчує особу власника (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування юридичної особи; податковий номер;

для територіальної громади - відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті; найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;

для держави - відомості про державу Україна; найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном; податковий номер органу державної влади;

2) суб'єкта речового права на земельну ділянку:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); податковий номер (крім фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); номер та серія паспорта (для фізичної особи, яка через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і має відмітку в паспорті); реквізити документа, що посвідчує особу власника (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що здійснив його видачу, тощо);



для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування юридичної особи; податковий номер;

для органу місцевого самоврядування - найменування органу місцевого самоврядування; податковий номер органу місцевого самоврядування;

для органу державної влади - найменування органу державної влади; податковий номер органу державної влади;

3) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування земельною ділянкою, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій). Однак, у разі проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку зазначаються також відомості про форму власності, вид спільної власності (якщо майно належить на праві спільної власності) та розмір частки у праві спільної власності (якщо майно належить на праві спільної часткової власності). А у разі проведення державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості);

4) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що провів державну реєстрацію.

Крім вищезазначеної інформації про зареєстровані (сформовані) земельні ділянки, Укрдержреєстру для здійснення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна у багатьох випадках необхідно мати можливість пересвідчитися у відповідності паперової інформації про земельні ділянки геопросторовим та деяким іншим її характеристикам. В зв'язку з цим постановою Кабінету Міністрів України «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав» затверджений *Порядок надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів)*. Згідно з п. 3 Порядку, надання Укрдержреєстру прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів) здійснюється на центральному рівні Держземагентством з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку. Технічна підтримка надання доступу до перегляду кадастрових карт (планів) забезпечується адміністратором Державного земельного кадастру.

Як встановлено у ст. 1 Закону України «Про державний земельний кадастр», кадастрова карта (план) – це графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру. До них належать: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; обмеження у використанні земель; земельна ділянка (ст. 10 Закону). Державні реєстратори Укрдержреєстру зацікавлені перевірити точність інформації про землю, що міститься у заяві про державну реєстрацію речового права на землю або його обтяження, шляхом звернення до графічного зображення відповідного об'єкта державного земельного кадастру, у першу чергу таких як земельна ділянка та обмеження у використанні земель. Масштаб кадастрових карт (планів), до яких надається доступ, повинен забезпечувати чітке зображення усіх елементів, умовних позначок і написів кадастрової карти (плану).

Проте посадові особи Укрдержреєстру не мають права копіювати графічні зображення об'єктів державного земельного кадастру. Держземагентство зобов'язане надати йому можливість перегляду кадастрових карт (планів) у Державному земельному кадастрі лише у режимі читання. Більше того, доступ до перегляду кадастрових карт (планів) здійснюється з урахуванням ряду обмежень та вжиття запобіжних заходів.

По-перше, такий доступ надається державним реєстраторам прав на нерухоме майно (користувачам) виключно для цілей ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

По-друге, отриману користувачами відповідно до цього Порядку в результаті перегляду кадастрових карт (планів) інформацію забороняється надавати іншим особам.

По-третє, доступ до перегляду кадастрових карт (планів) надається стосовно земельної ділянки, щодо якої здійснюється розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, та земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого здійснюється розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

По-четверте, для надання доступу до перегляду кадастрових карт (планів) орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, забезпечує авторизацію користувача, формування та надання йому програмних та інших засобів доступу до перегляду кадастрових карт (планів).

По-п'яте, під час доступу користувача до перегляду кадастрових карт (планів) відповідними програмними засобами Державного земельного кадастру фіксуються: 1) відомості про авторизацію користувача; 2) дата, час та тривалість доступу; 3) параметри запиту до Державного земельного кадастру; 4) підстава для формування запиту до Державного земельного кадастру (здійснення розгляду заяви про

державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо земельної ділянки або заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, розташованого на земельній ділянці), а також ведуться електронні журнали обліку авторизованих запитів користувачів та інформації, доступ до якої надано за такими запитами

## **СТАТТЯ 29. ПЛАТА ЗА ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАПИСІВ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ ТА НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ**

(назва статті 29 із змінами, внесеними згідно із  
Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

1. За проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень справляється державне мито.

У разі відмови у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень державне мито не повертається.

2. Частина другу статті 29 виключено

(згідно із Законом України  
від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

3. За внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної не з вини державного реєстратора, та надання інформації з Державного реєстру прав справляється плата, порядок використання і розмір якої встановлюються Кабінетом Міністрів України.

(частина третя статті 29 у редакції  
Закону України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

4. Суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за отримання інформаційної довідки з Державного реєстру прав.

(частина четверта статті 29 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

Органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно.

(частину четверту статті 29 доповнено абзацом другим  
згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

### **КОМЕНТАР**

Відповідно до положень коментованої статті, здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є платним. За проведення реєстрації справляється державне мито. Визначення сфер, у яких сплачується державне мито на сьогодні здійснюється у Декреті Кабінету міністрів України «Про державне мито». Станом на дату написання даного коментарю у зазначеному Декреті відсутня інформація про ставки державного мита за операції із здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державне мито за реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень сплачується до моменту подання заяви про реєстрацію, оскільки відповідно до п. 10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 22 червня 2011 р. N 703, заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органам державної реєстрації прав документ про сплату державного мита. В даному випадку мова йдеться про оригінал платіжного документу. Державне мито зараховується до державного бюджету України і не повертається заявнику навіть якщо йому відмовлено у державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Від сплати державного мита звільняються

- органи державної влади (посадові особи) - за державну реєстрацію обтяження права на нерухоме майно;

- органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування - за державну реєстрацію права власності держави, територіальної громади на земельні ділянки, яке виникло відповідно до закону (ст. 4 Декрету Кабінету міністрів України «Про державне мито»).

Крім того, від сплати державного мита звільняються і інші особи, визначені у Декреті Кабінету міністрів України «Про державне мито». Це громадяни, віднесені до першої та другої категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи; громадяни, віднесені до третьої категорії постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, - які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони за станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення не менше трьох років; громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що за станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років; інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи; інваліди I та II групи тощо.

У вищевказаних випадках заявники не повинні подавати разом із заявою про реєстрацію документ, що підтверджує сплату державного мита.

Крім сплати державного мита, особа, що звертається із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, має сплатити за надання інформації з Державного реєстру прав (витягів, інформаційних довідок, виписок – ст. 28 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») та за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної не з вини державного реєстратора. Така плата стягується окремо в порядку, встановленому Кабінетом міністрів України.

Коментована стаття також передбачає виключення із правила про обов'язкову оплату надання інформації з Державного реєстру прав. Від сплати за отримання інформаційної довідки звільнені суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи). Від сплати за надання витягу із Державного реєстру прав при здійсненні державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно звільняються органи державної влади (посадові особи).

Отже надання витягу із Державного реєстру прав є платним для всіх, крім органів державної влади (їх посадових осіб), які реєструють обтяження речових прав на нерухоме майно. Для органів місцевого самоврядування (їх посадових осіб), а також для органів державної влади, що подають заяву про державну реєстрацію прав на нерухоме майно надання витягу із Державного реєстру прав також є платним.

Надання інформаційної довідки із Державного реєстру прав є платним для всіх, крім судових органів, органів місцевого самоврядування, органів внутрішніх справ, прокуратури, державної податкової служби, Служби безпеки України та інших органів державної влади (їх посадових осіб).

Надання виписки у будь-якому випадку є платним, оскільки виписки відповідно до ст. 28 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» надаються власнику нерухомого майна або правоволодільцю та містять інформацію про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.

## **СТАТТЯ 30. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

**1. Державні реєстратори, державні кадастрові реєстратори, нотаріуси, державні виконавці за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.**

**(частина перша статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**2. Дії або бездіяльність державного реєстратора, державного кадастрового реєстратора, нотаріуса, державного виконавця можуть бути оскаржені до суду.**

**(частина друга статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

**3. Шкода, завдана органом державної реєстрації прав, державним реєстратором, державним кадастровим реєстратором, нотаріусом, державним виконавцем фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.**

**(частина третя статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)**

## КОМЕНТАР

Відповідно до ч. 1 ст. 30 Закону державні реєстратори, державні кадастрові реєстратори, нотаріуси, державні виконавці за порушення законодавства у сфері державної реєстрації несуть дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Державні реєстратори є державними службовцями. Відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки, пройшов стажування в органах державної реєстрації прав не менше шести місяців. Не можуть бути призначеними на посаду державного реєстратора особи, щодо яких існують обмеження, передбачені Законом України «Про державну службу».

Особа державного кадастрового реєстратора є новою для українського законодавства. Відповідно до ст. 9 Закону України від 7 липня 2011 року № 3613-VI «Про державний земельний кадастр» державний кадастровий реєстратор є державним службовцем, який здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей. Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки. До повноважень державного кадастрового реєстратора, окрім здійснення реєстрації заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей, також віднесено:

- перевірку відповідність поданих документів вимогам законодавства;
- формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них та забезпечення їх зберігання;
- внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам.

Дисциплінарна відповідальність державних реєстраторів, державних кадастрових реєстраторів, державних виконавців визначається в Законі України «Про державну службу». Ст. 14 Закону України «Про державну службу» встановлює особливості дисциплінарної відповідальності державних службовців. Так, дисциплінарні стягнення застосовуються до державного службовця за невиконання чи неналежне виконання службових обов'язків, перевищення своїх повноважень, порушення обмежень, пов'язаних з проходженням державної служби, а також за вчинок, який порочить його як державного службовця або дискредитує державний орган, в якому він працює. До службовців, крім дисциплінарних стягнень, передбачених чинним законодавством про працю України, можуть застосовуватися такі заходи дисциплінарного впливу: попередження про неповну службову відповідність; затримка до одного року у присвоєнні чергового рангу або у призначенні на вищу посаду.

Крім того, ст. 22 Закону України «Про державну службу» встановлює випадки відсторонення від виконання повноважень за посадою. Невиконання службових обов'язків, що призвело до людських жертв або заподіяло значної матеріальної чи моральної шкоди громадянину, державі, підприємству, установі, організації чи об'єднанню громадян, є підставою для відсторонення державного службовця від виконання повноважень за посадою із збереженням заробітної плати. Рішення про відсторонення державного службовця від виконання повноважень за посадою приймається керівником державного органу, в якому працює цей службовець. Тривалість відсторонення від виконання повноважень за посадою не повинна перевищувати часу службового розслідування. Службове розслідування проводиться у строк до двох місяців у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Якщо правомірність рішення про відсторонення державного службовця від виконання повноважень за посадою не підтверджується результатами службового розслідування, це рішення скасовується. Відсторонення державного службовця від виконання повноважень за посадою у разі вчинення ним корупційного правопорушення здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про засади запобігання і протидії корупції».

Варто підкреслити, що ч. 1 ст. 30 Закону не передбачена адміністративна відповідальність для державних реєстраторів, державних кадастрових реєстраторів, державних виконавців за порушення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У більшості випадків державні службовці притягаються до адміністративної відповідальності за загальних засадах та в порядку, встановленому Кодексом України про адміністративні правопорушення (КУпАП), тобто як загальні суб'єкти адміністративного проступку, якщо вчинений ними адміністративний проступок не пов'язаний з виконанням службових обов'язків. Попри це, державні службовці за вчинення адміністративних проступків притягаються до адміністративної відповідальності як спеціальні суб'єкти, якщо вони є посадовими особами. Поняття «посадова особа» визначає Закон «Про державну службу». Відповідно до статті 14 КУпАП посадові особи підлягають адміністративній відповідальності лише за проступки, пов'язані з недодержанням тих правил, які входять до їх службових обов'язків. **До посадових**

осіб застосовуються адміністративні стягнення, зокрема, попередження та штраф. При цьому, важливо зазначити, що штрафи, які застосовуються до посадових осіб, встановлюються у більшому розмірі, ніж штрафні санкції щодо громадян. Це зумовлено тим, що на посадових осіб покладається виконання таких обов'язків, які відзначаються особливим характером та мають публічне значення. Недодержання посадовою особою встановлених правил є, водночас, і адміністративним, і дисциплінарним проступком, що зумовлює застосування, в ряді випадків, як адміністративної, так і дисциплінарної відповідальності. Однак, КУпАП не містить статей, які б безпосередньо визначали проступки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Цивільно-правова відповідальність ставить за мету відшкодування збитків, під якими слід розуміти реальні збитки та упущену вигоду. Реальні збитки являють собою втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права. Упущена вигода – це доходи, які особа могла реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушено. Відповідно до чинного законодавства, державні службовці, які невиконанням або неналежним виконанням своїх посадових обов'язків заподіяли збитків державному органу або третім особам, притягаються до цивільно-правової відповідальності. Відповідно до ч. 1 ст. 1172 Цивільного кодексу України (ЦК України) юридична особа відшкодовує шкоду, завдану їхнім працівником під час виконання ним своїх службових обов'язків. Ч. 1 ст. 1174 ЦК України встановлено, що шкода, завдана фізичній або юридичній особі незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю посадової або службової особи органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування при здійсненні нею своїх повноважень, відшкодовується державою, Автономною Республікою Крим або органом місцевого самоврядування незалежно від вини цієї особи. При цьому, відповідно до ч. ч. 3-4 ст. 1191 ЦК України держава, відшкодувавши шкоду, завдану посадовою, службовою особою органу дізнання, попереднього (досудового) слідства, прокуратури або суду, має право зворотної вимоги до цієї особи тільки у разі встановлення в її діях складу злочину за обвинувальним вироком суду щодо неї, який набрав законної сили. Держава, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, відшкодувавши шкоду, завдану посадовою, службовою особою внаслідок незаконно прийнятих рішень, дій чи бездіяльності відповідно органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, мають право зворотної вимоги до винної особи у розмірі виплаченого відшкодування (крім відшкодування виплат, пов'язаних із трудовими відносинами та відшкодуванням моральної шкоди).

Кримінальна відповідальність державних службовців передбачена розділом XVII Кримінального кодексу України «Злочини у сфері службової діяльності». Зміст правопорушень державних реєстраторів, державних кадастрових реєстраторів, державних виконавців у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень можуть розкрити статті 364, 365, 367 Кримінального кодексу України (КК України). Відповідно до ч. ч. 1-2 ст. 364 КК України зловживання владою або службовим становищем, тобто умисне, з корисливих мотивів чи в інших особистих інтересах або в інтересах третіх осіб використання службовою особою влади чи службового становища всупереч інтересам служби, якщо воно завдало істотної шкоди охоронюваним законом правам, свободам та інтересам окремих громадян або державним чи громадським інтересам, або інтересам юридичних осіб, - карається виправними роботами на строк до двох років або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від двохсот п'ятдесяти до семисот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Таке саме діяння, якщо воно спричинило тяжкі наслідки, - карається позбавленням волі на строк від трьох до шести років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від п'ятисот до тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Відповідно до ч. ч. 1-3 КК України перевищення влади або службових повноважень, тобто умисне вчинення службовою особою дій, які явно виходять за межі наданих їй прав чи повноважень, якщо вони завдали істотної шкоди охоронюваним законом правам, інтересам окремих громадян, державним чи громадським інтересам, інтересам юридичних осіб, - карається виправними роботами на строк до двох років або обмеженням волі на строк до п'яти років, або позбавленням волі на строк від двох до п'яти років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від двохсот п'ятдесяти до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Перевищення влади або службових повноважень, якщо воно супроводжувалося насильством або погрозою застосування насильства, застосуванням зброї чи спеціальних засобів або болісними і такими, що ображають особисту гідність потерпілого, діями, за відсутності ознак катування, - карається позбавленням волі на строк від трьох до восьми років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від п'ятисот до тисячі

неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Всі зазначені вище дії, якщо вони спричинили тяжкі наслідки, - караються позбавленням волі на строк від семи до десяти років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від семисот п'ятдесяти до тисячі п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Відповідно до ч. ч. 1-2 ст. 367 КК України службова недбалість, тобто невиконання або неналежне виконання службовою особою своїх службових обов'язків через несумлінне ставлення до них, що завдало істотної шкоди охоронюваним законом правам, свободам та інтересам окремих громадян, державним чи громадським інтересам або інтересам окремих юридичних осіб, - карається штрафом від двохсот п'ятдесяти до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або виправними роботами на строк до двох років, або обмеженням волі на строк до трьох років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років. Те саме діяння, якщо воно спричинило тяжкі наслідки, - карається позбавленням волі на строк від двох до п'яти років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та зі штрафом від двохсот п'ятдесяти до семисот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або без такого.

Відповідно до ст. 27 Закону України від 2 вересня 1993 року №3425-XII «Про нотаріат» шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних дій або недбалості приватного нотаріуса, відшкодовується в повному розмірі. Згідно із ст. 28 того ж Закону з метою забезпечення відшкодування заподіяної внаслідок вчиненої нотаріальної дії шкоди приватний нотаріус зобов'язаний до початку зайняття приватною нотаріальною діяльністю укласти договір страхування цивільно-правової відповідальності. При цьому мінімальний розмір страхової суми становить сто п'ятдесят мінімальних розмірів заробітної плати.

**Президент України**

**м. Київ**

**1 липня 2004 року**

**№ 1952-IV**

**Л. КУЧМА**

(Закон із змінами, внесеними згідно із  
Законами України від 20.01.2005 р. № 2375-IV,  
від 23.06.2005 р. № 2704-IV,  
від 15.12.2005 р. № 3201-IV,  
від 05.03.2009 р. № 1066-VI,  
від 17.11.2009 р. № 1559-VI,

**у редакції Закону України  
від 11.02.2010 р. № 1878-VI) Про внесення змін до Закону України**

**"Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших  
законодавчих актів України**

## **ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування, крім пунктів 3 і 5 розділу I та пункту 4 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2013 року.**

**(пункт 1 розділу II із змінами, внесеними згідно із  
Законом України від 09.12.2011 р. № 4152-VI)**

**2. Встановити, що державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, здійснюється з 1 січня 2013 року.**

**(пункт 2 розділу II із змінами, внесеними згідно із  
Законом України від 09.12.2011 р. № 4152-VI)**

**3. Встановити, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація:**

(абзац перший пункту 3 розділу II із змінами, внесеними згідно із Законом України від 09.12.2011 р. N 4152-VI)

права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно;

права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводиться територіальними органами земельних ресурсів;

правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України.

4. До розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки державна реєстрація права користування (сервітут), права постійного користування, договорів оренди, права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови (суперфіцій) здійснюється без проведення державної реєстрації права власності.

5. Встановити, що державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, надання інформації із зазначених реєстрів здійснюються до 1 січня 2013 року.

Заяви чи повідомлення, подані у зв'язку з державною реєстрацією в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, а також заяви чи запити, подані у зв'язку з отриманням інформації із зазначених реєстрів, розглядаються до 30 грудня 2012 року.

Державний реєстратор, нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", починаючи з 1 січня 2013 року мають доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек і використовують під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраційні дані зазначених реєстрів.

Порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(розділ II доповнено пунктом 5 згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

6. Встановити, що фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

(розділ II доповнено пунктом 6 згідно із Законом України від 04.07.2012 р. N 5037-VI)

## КОМЕНТАР

Пунктом 1 Прикінцевих та перехідних положень Закону передбачено набрання чинності цього Закону з дня його опублікування, крім пунктів 3 і 5 розділу I та пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» цього Закону, які набирають чинності з 1 січня 2013 року<sup>23</sup>.

Пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону встановлено, що державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, здійснюється з 1 січня 2013 року.

Законом передбачено, що до 1 січня 2013 року проведення державної реєстрації: речових прав на об'єкти нерухомого майна, на яких розташовані земельні ділянки, права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном – реєстраторами бюро технічної інвентаризації; речових прав на земельних ділянки – територіальними органами земельних ділянок; правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна – нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України (п. 3 Прикінцевих та перехідних положень).

Цей Закон покликаний регулювати відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав та обтяжень на нерухоме майно всіх форм власності. Певні винятки з цього правила Законом передбачено щодо державної реєстрації обмежених речових прав на земельні ділянки, які знаходяться в державній та комунальній власності.

До розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки державна реєстрація права користування (сервітут), права постійного користування, договорів оренди, права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови (суперфіцій) здійснюється без проведення державної реєстрації права власності (п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону).

Законом передбачено продовження діяльності нині діючих державних реєстрів щодо об'єктів, речових прав та обтяжень на нерухоме майно до 1 січня 2013 року.

Пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону встановлено, що:

державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, надання інформації із зазначених реєстрів здійснюються до 1 січня 2013 року;

заяви чи повідомлення, подані у зв'язку з державною реєстрацією в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, а також заяви чи запити, подані у зв'язку з отриманням інформації із зазначених реєстрів, розглядаються до 30 грудня 2012 року;

державний реєстратор, нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до «Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», починаючи з 1 січня 2013 року мають доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек і використовують під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраційні дані зазначених реєстрів;

порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень<sup>24</sup>.

Пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону встановлено, що фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV.

<sup>23</sup> Закон від 11.02.2010 р. № 1878-VI офіційно опубліковано в газеті «Голос України» 16 березня 2010 р. № 46.

<sup>24</sup> Див.: *Постанова* Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» // Офіційний вісник України від 15.07.2011 р., № 51, стор. 80, стаття 2035, код акту 57422/2011.