



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

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

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

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Наталі Щербатій

foi+request-117390-

@vda.com.ua

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит про надання публічної інформації від 31 жовтня 2023 року (вх. № ПІ-Щ-6104 від 28 листопада 2023 року), що був надісланий листом Державної інспекції архітектури та містобудування України від 27 листопада 2023 року № 10589/05/13-23 для розгляду в частині питань порядку проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, та в межах компетенції повідомляє таке.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розмішене на території України, та обтяжень таких прав врегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (абзац перший частини другої статті 18 Закону).

Абзацом першим частини четвертої статті 18 Закону визначено, що державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, – виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

Так, відповідно до пункту 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок), державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), чи у випадку,



передбаченому статтею 332 Цивільного кодексу України, – щодо особи, яка є власником закінченого будівництвом об'єкта, реконструкція якого проводилася, якщо інше не встановлено договором або законом.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про технічні характеристики такого закінченого будівництвом об'єкта, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Згідно з абзацом першим пункту 78 Порядку державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі прийняття його в експлуатацію до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, проводиться за наявності документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію такого об'єкта, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту. Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

Абзацом першим пункту 79 Порядку передбачено, що державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі присвоєння завершеному будівництвом об'єкту адреси без застосування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва проводиться за наявності документа, що підтверджує присвоєння такому об'єкту адреси, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту. Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

Враховуючи наведене, для проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна державним реєстратором використовуються виключно відомості (документи), пов'язані зі створенням такого об'єкта нерухомого майна та його ідентифікацією, що вказані вище.

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин та ґрунтується на презумпції достовірності наданої заявником інформації.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ