



**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

Любові Косенко

foi+request-136519-a@

Щодо розгляду запиту

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит про надання публічної інформації від 04 листопада 2024 року (вх. № ПІ-К-6921 від 04 листопада 2024 року) щодо деяких питань, пов'язаних із посвідченням договору поділу об'єкта нерухомого майна, і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом. Питання, порушені у Вашому зверненні, за своїм змістом не є публічною інформацією в розумінні статті 1 зазначеного Закону, тому Ваше звернення розглядалось у порядку, встановленому Законом України «Про звернення громадян».

Порушені Вами питання стосуються, зокрема, правового статусу такого документа, як *«висновок про технічну можливість поділу комплексу будівель і споруд»*, зробленого сертифікованим виконавцем, чи належить вказаний документ до категорії документів, що підлягають внесенню до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), та відповідно чи може використовуватись вказаний документ для нотаріального посвідчення договору поділу комплексу будівель та споруд.

Слід зазначити, що нотаріус, здійснюючи професійні обов'язки відповідно до Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) та присяги, також керується у своїй діяльності Конституцією України, законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України та його територіальних органів, а в Автономній Республіці Крим – нормативно-правовими актами Верховної Ради Автономної Республіки Крим і Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Статтею 54 Закону передбачено, що нотаріуси посвідчують правочини, які згідно із законом підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню.



ЄДІАКОНУД
Міністерство юстиції України
№ 257374/ПІ-К-6921/8.4.4 від 24.11.2024
Підписувач: Косенко Любові Михайлівні
Серійний номер: 387567105294AF970400000F66C380146811103
Дієвий з 07.11.2024 10:34:11 по 07.11.2026 10:34:11

Згідно з положеннями статті 367 Цивільного кодексу України майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними.

Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Відповідно до підпункту 6.8 пункту 6 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595, договори про виділ частки в натурі майна (поділ), право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються нотаріусом на підставі документів, що посвідчують право власності на таке майно, або на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо державну реєстрацію права власності на нерухоме майно проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, або у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності, свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Крім того, нотаріусу подається документ (акт, висновок, кадастровий план земельних ділянок, які будуть сформовані), виготовлений у порядку, встановленому законодавством, який містить інформацію про можливість формування (створення) нерухомого майна.

Таким документом згідно з положеннями Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 488, є висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна.

Зазначаємо, що нотаріус під час вчинення нотаріальних дій обов'язково використовує відомості єдиних та державних реєстрів шляхом безпосереднього доступу до них.

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

Інформація з єдиних та державних реєстрів, отримана нотаріусом під час вчинення нотаріальних дій, залишається у відповідній справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса (стаття 46¹ Закону).

При користуванні вказаними реєстрами нотаріус має керуватися нормами відповідних нормативно-правових актів, що встановлюють порядок їх створення та ведення, у тому числі визначають відомості, що вносяться до реєстрів.

Водночас слід зауважити, що нотаріус є процесуально незалежною особою, яка в межах законодавства самостійно вирішує питання своєї нотаріальної діяльності, надає правову оцінку наданим для вчинення нотаріальної дії документам та приймає рішення щодо вчинення нотаріальної дії або відмови у її вчиненні.

Щодо наповнення ЄДЕССБ зазначаємо, що Міністерство розвитку громад та територій України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику,

зокрема, у сфері будівництва, нормування у будівництві, містобудування, просторового планування територій та архітектури (Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 року № 460 (зі змінами)).

Так, відповідно до наведеного Положення саме Міністерство розвитку громад та територій України відповідає за цілісність системи містобудівного кадастру.

ЄДЕССБ відповідно до статті 22¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – це єдина інформаційно-комунікаційна система у складі містобудівного кадастру.

З огляду на наведене питання щодо можливості внесення висновку про технічну можливість поділу комплексу будівель і споруд до ЄДЕССБ належить до компетенції Міністерства розвитку громад та територій України.

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. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Для соціально вразливих категорій громадян держава забезпечує безоплатну вторинну правничу допомогу (охоплює захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, а також складення документів процесуального характеру) – детальніше на сайті www.legalaid.gov.ua.

3. Правничу допомогу часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи), можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

Перший заступник Міністра

Микола КУЧЕРЯВЕНКО