



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

Фьодору Руденку

foi+request-136903-

@

Щодо розгляду запиту

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит про надання публічної інформації від 11 листопада 2024 року (вх. № ПП-Р-7055 від 11 листопада 2024 року) з деяких питань реалізації можливості внесення співвласниками багатоквартирних будинків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) запису про спільну сумісну власність та в межах компетенції повідомляє.

У запиті міститься посилання на офіційне повідомлення ДП «Національні інформаційні системи» на своїй вебсторінці щодо оновленого програмного забезпечення Державного реєстру прав в частині реалізації можливості внесення до Державного реєстру прав запису про спільну сумісну власність співвласників багатоквартирного будинку.

У даному випадку, насамперед, варто розглянути нормативно-правове регулювання порушеного питання.

Так, Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти, було запроваджено процедуру державної реєстрації на такий об'єкт незавершеного будівництва, як багатоквартирний будинок вцілому.

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».



СІД/МОН/У

Міністерство юстиції України

№ 257315/ПП-Р-7055/В.1.1 від 14.11.2024

Підписував: Бухаряк Микола Петрович

Серійний номер: 387567105294AF970400000FF66C380146811103

Дієвий з 07.11.2024 10:34:11 по 07.11.2026 10:34:11

Відповідно до абзаців першого, четвертого частини другої статті 21 «Прикінцеві та перехідні положення» вищезазначеного Закону його дія поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом, з урахуванням особливостей, визначених цією частиною.

Також вищевказаним Законом доповнено Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), зокрема статтею 27³.

Так, відповідно до положень статті 27³ Закону державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється *автоматично* програмними засобами ведення Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, *автоматично програмними засобами* ведення Державного реєстру прав, зокрема, *вноситься до Державного реєстру прав запис про спільну сумісну власність* власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) *на приміщення* (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва внесення запису про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна здійснюється *під час* державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу. При цьому перелік таких власників *не зазначається*.

Отже, наразі відомості про спільну власність на допоміжні приміщення співвласників багатоквартирного будинку вносяться до Державного реєстру прав *знеособлено, без звернення заявника, автоматично* програмними засобами ведення Державного реєстру прав у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиною державною електронною

системою у сфері будівництва із зазначенням загальної площі об'єкта та без деталізації відомостей про такі допоміжні приміщення.

Інших механізмів внесення відповідних відомостей про допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку Закон не передбачає.

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

Мостуненко Світлана 233 64 90

Персональні дані, вказані Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції України відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством.