

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**О. В. Афанасьєв**

**ОСНОВИ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРАВ НА НЕЇ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського рівня) вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2021**

**Афанасьєв О. В.** Основи реєстрації нерухомості та прав на неї : конспект лекцій для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського рівня) вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій) / О. В. Афанасьєв ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 44 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. О. В. Афанасьєв

Рецензент

**С. Г. Нестеренко**, кандидат технічних наук, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 26.08.2020.*

© О. В. Афанасьєв, 2021

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021

## ЗМІСТ

Вступ.....	5
ТЕМА 1 ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ....	6
1.1 Поняття про нерухомість.....	6
1.2 Ринок нерухомості.....	6
1.3 Нормативно-правове та методичне забезпечення реєстрації та оцінки нерухомості.....	7
ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	9
2.1 Структурування об'єктів нерухомості.....	9
2.2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання.....	10
2.3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації.....	10
ТЕМА 3 ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО.....	13
3.1 Засади державної реєстрації прав.....	13
3.2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації.....	15
3.3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав.....	16
ТЕМА 4 ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ.....	18
4.1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.....	18
4.2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав.....	19
4.3 Державний реєстратор.....	21
ТЕМА 5 ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ.....	24
5.1 Загальні відомості про державний реєстр прав.....	25

5.2 Структура Державного реєстру прав.....	27
5.3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.....	32
ТЕМА 6 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ.....	35
6.1 Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно.....	35
6.2 Вимоги до документів, що подаються для реєстрації прав...	42
Список використаних джерел.....	43

## ВСТУП

Конспект лекцій з дисципліни: «Основи реєстрації нерухомості та прав на неї» для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського рівня) вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій).

Оскільки суспільні відносини на території України регулюється за допомогою чинних нормативних правових актів, що в сукупності складають законодавчу базу в основі написання цього конспекту лекцій лягли Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Цивільний кодекс України.

Кожна країна світу має свої правові особливості поняття нерухомості. Проте на теоретичному рівні загальноприйнятим є визначення щодо конуса, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі.

# ТЕМА 1 ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ

## План

- 1 Поняття про нерухомість
- 2 Ринок нерухомості
- 3 Нормативно-правове та методичне забезпечення реєстрації та оцінки нерухомості

### 1.1 Поняття про нерухомість

Відповідно до Цивільного кодексу України (ст. 181), **нерухоме майно** (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їхнього призначення [1].

Відповідно до Цивільного кодексу України, рухомі за своєю фізичною природою об'єкти права які підлягають державній реєстрації, також належать до об'єктів нерухомості (*повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти*).

**Кондомініум** – товариства або об'єднання власників, що створюються для управління й розпорядження прижитловим господарством.

### 1.2 Ринок нерухомості

Ринкова система не може ефективно функціонувати без ринку нерухомості. Як сфера вкладання капіталу, ринок нерухомості є важливим складовим будь-якої економіки.

**Ринок нерухомості** – це «певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються

ціни й розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [2].

Механізми ринку нерухомості забезпечують:

- передачу прав на нерухомість;
- встановлення вартості об'єктів нерухомості;
- розподіл і перерозподіл нерухомості між різними варіантами її використання.

Залежно від економіко-функціональних характеристик (мети використання) ринок нерухомості поділяється на ринок нерухомості як споживчого блага (**житлова нерухомість**) і ринок нерухомості як виробничого або інвестиційного блага (**комерційна й виробнича нерухомість**).

Об'єкт нерухомого майна включає в себе три головні елементи [3]:

1. Землю, земельну ділянку. Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, із визначеними щодо неї правами» [4]. Опис будь-якого об'єкта нерухомості має включати його зв'язок з землею.

2. Удосконалення (поліпшення) землі, що може включати як безпосереднє вдосконалення самої землі внаслідок проведення рекультивації, меліорації, комплексної інженерної підготовки для забудови, так і забудови.

3. Приладдя нерухомого майна – рухомі речі, прикріплені до нерухомого майна.

### **1.3 Нормативно-правове та методичне забезпечення реєстрації та оцінки нерухомості**

Суспільні відносини на території держави регулюється за допомогою чинних нормативних правових актів, що в сукупності складають законодавчу базу.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [5].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» є головним законодавчим актом, який регулює процес оцінки майна та майнових прав. Закон визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки [6].

Закон України «Про оцінку земель». Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. [3].

Відповідно до ст. 9 [6], методичне регулювання оцінки здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

а) положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;

б) методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.



## ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### План

- 1 Структурування об'єктів нерухомості.
- 2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання
- 3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації

### **2.1 Структурування об'єктів нерухомості**

З метою аналізу ринку та управління його створенням і розвитком об'єкти нерухомості необхідно структурувати, тобто виділити ті чи інші однорідні групи. У законодавчих, нормативних, методичних актах використовується класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками: за фізичним, юридичним статусом, призначенням, місцем розташування, розміром, формою власності.

Визначення поняття «нерухомість» передбачає виділення в її структурі двох складових (залежно від походження): природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та нежитлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Окрім такого поділу, нерухомість класифікується за рядом інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості.

## **2.2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання**

За характером використання розрізняють:

- житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), багатоповерхові будинки (4-9), будинки підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;
- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;
- об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;
- суспільні будинки та споруди:
  - лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки для людей похилого віку, санаторії);
  - навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути);
  - культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки, планетарії, зоопарки, ботанічні сади);
  - спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо;
  - інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естакади) та передавальні пристрої.

## **2.3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації**

З метою володіння виділяють:

- нерухомість для ведення бізнесу;
- для проживання власника;
- для інвестицій;

– як товарний запас.

За формою власності:

- приватний муніципальний фонд,
- державний муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

– спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка в силу свого спеціалізованого характеру досить рідко, або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, нафтопереробні та хімічні заводи; електростанції; музеї; бібліотеки);

– неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Залежно від готовності до експлуатації виділяють:

- об'єкти нерухомості введені в експлуатацію;
- ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту;
- недобудовані об'єкти.

Недобудовані об'єкти – це об'єкти, для яких в установленому порядку не оформлені документи щодо їхнього прийняття в експлуатацію. Їх можна поділити на дві групи: об'єкти, на яких ведуться роботи, і ті, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт).

Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виділяють: відтворювальні об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження та невідтворювальні – земельні ділянки.

Стосовно житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови.

Наприклад, залежно від тривалості й характеру використання житла виділяють:

- первинне житло – місце постійного проживання;
- вторинне житло – заміське, яке використовується протягом обмеженого часу;

– третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі тощо).

Щодо умов великих міст прийнято виділяти:

1. Житло високого ступеня комфортності (елітне житло). До такого житла ставляться такі основні вимоги: розміщення у найбільш престижних районах міста; цегляні стіни; гарний вид із вікон; вільне планування; загальна площа квартир не менше 100 м<sup>2</sup>; наявність двох або більше ізольованих кімнат за конфігурацією наближених до квадрата та великої кухні (площею не менше 15м<sup>2</sup>); цілодобова охорона; підземний гараж, паркінг, соціальний склад мешканців, близько розташовані магазини та служби побуту.

Для малоповерхових будинків котеджного типу, що входять до складу елітних, характерне: розміщення на відстані близько 1 години їзди від міста, цегляні стіни, два або більше рівнів забудови, наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.

2. Житло підвищеної комфортності. Для об'єктів властиві такі ознаки: можливість розміщення у різних районах міста, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; індивідуальне планування, мінімальний розмір квартири 50–60 м<sup>2</sup>, розподіл на житлову і нежитлову зони, велика лоджія, наявність кількох санвузлів; обов'язково наявність місць паркування машин.

Стосовно малоповерхових будинків, розташованих у приміській зоні, основними їх характеристиками є висока міцність, довговічність, низька теплопровідність стін, забезпеченість інженерними мережами.

3. Типове житло. Для нього характерне розміщення в будь-якому районі міста, відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам.

Для малоповерхової приміської забудови важливі не тільки технічні характеристики, а й забезпеченість основними об'єктами соціально-побутового призначення.

4. Житло низьких споживчих якостей. Вимоги до цього типу житла досить невеликі, тому допускається розташування в непрестижних районах, віддалених від основних транспортних комунікацій, розміщення в перших поверхах будинків, занижені архітектурно-планувальні характеристики тощо.

Наведена класифікація враховує переваги цільових груп споживачів житла й рівень їхньої платоспроможності.

Агентства нерухомості класифікують об'єкти житлової нерухомості за двома групами факторів:

– з одного боку, це фактори, що характеризують житло: загальна площа, поверх, висота стель, вартість;

– з іншого, це фактори, що характеризують місце розташування й оточення: зона, район, вулиця, близькість до ділового центру, транспортних зупинок.

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за інакшими ознаками.

## **ТЕМА 3 ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

### **План**

1 Засади державної реєстрації прав

2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

### **3.1 Засади державної реєстрації прав**

Відповідно до [5] загальними засадами державної реєстрації прав є:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

- 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
- 3) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;
- 4) публічність державної реєстрації прав;
- 5) внесення відомостей до Державного реєстру прав винятково на підставах та в порядку, визначених цим Законом;
- 6) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються чинними законами за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах області, міста Києва та за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць,

визначених абзацом першим цієї частини, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим - третім цієї частини, крім випадку, передбаченого [5].

### **3.2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації**

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державній реєстрації прав підлягають:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- 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 (суборенди) земельної ділянки;

- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

- право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);

- інші речові права відповідно до закону.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» **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.

Обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

- заборона відчуження та/або користування;

- арешт;

- іпотека;

- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;

- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

- інші обтяження відповідно до закону.

### **3.3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав**

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: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 [5].

Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право 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, а також їх окремі частини, у яких вони розташовані.

**Не підлягають державній реєстрації** речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (зокрема газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України, право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення такого 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.

Отже, право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Процедура державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна регламентується Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 №1127 (далі – Порядок).

Зокрема, пунктом 41 Порядку передбачено основний перелік документів, необхідний для державної реєстрації права власності на зазначений вище об'єкт нерухомого майна, а саме:

## **ТЕМА 4 ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

### План

1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав

3 Державний реєстратор

#### **4.1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав**

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав.

До суб'єктів державної реєстрації прав належать виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, міські, районні, районні державна адміністрація Києва.

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (державні реєстратори).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону в разі прийняття відповідною радою такого рішення.

#### **4.2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав**

Повноваження Міністерства юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, зокрема шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до [5] та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені [5];

6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених [5], інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених [5];

7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені [5];

8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

10) здійснює інші повноваження, передбачені [5] та іншими нормативно-правовими актами.

Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені [5];

3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав;

5) приймають рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав до Державного реєстру прав у випадках, передбачених [5];

6) здійснюють інші повноваження, передбачені [5] та іншими нормативно-правовими актами.

Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав

1) забезпечення:

– проведення державної реєстрації прав;

– ведення Державного реєстру прав;

– взяття на облік безгосподарського нерухомого майна;

– формування та зберігання реєстраційних справ.

Зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється винятково виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна;

2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

### **4.3 Державний реєстратор**

Державним реєстратором є:

– громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

– нотаріус;

– державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Дія абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними

у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

Державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених [5];

- відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

- відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

- наявність обтяжень прав на нерухоме майно;

- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

- перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

- під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково

запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи в разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з учиненням такої дії;

– під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвільних документів, що надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи;

– відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

– присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у випадках, передбачених цим Законом;

– виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному

розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

– формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

– формує реєстраційні справи у паперовій формі;

– надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України «Про виконавче провадження», інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

– здійснює інші повноваження, передбачені [5].

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат».

Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із [5].

## **ТЕМА 5 ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ**

### **План**

1 Загальні відомості про державний реєстр прав

2 Структура державного реєстру прав

3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна



## 5.1 Загальні відомості про державний реєстр прав

Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

Відомості, що містяться в Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритетними є відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

До Державного реєстру прав не вносяться відомості, що становлять державну таємницю.

Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, які забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому [5].

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Дія абзацу третього цієї частини не поширюється на випадки використання таких відомостей у судових спорах, пов'язаних з визнанням чи поновленням речових прав.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

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

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та копії даних Державного реєстру прав належать державі.

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

Заходи зі створення, упровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав,

технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до [5], законів України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», «Про захист персональних даних».

Доступ державного реєстратора до Державного реєстру прав здійснюється шляхом багатофакторної аутентифікації у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

## **5.2 Структура Державного реєстру прав**

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності (довірчої власності) та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;
- 4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

- 1) знищення об'єкта нерухомого майна;
- 2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або вилучення частки з об'єкта нерухомого майна;
- 3) державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна внаслідок допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до [5].

У разі знищення об'єкта нерухомого майна або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

Розділ Державного реєстру прав закривається державним реєстратором одночасно із проведенням державної реєстрації припинення речових прав, обтяжень речових прав, про що державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача.

У разі поділу об'єкта нерухомого майна або вилучення частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при вилученні частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, одночасно з відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва, відповідний розділ та реєстраційна справа щодо об'єкта незавершеного будівництва закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва одночасно із відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих обтяжень речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва за результатом перенесення відомостей про такі обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє

відповідного обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про обтяження.

У разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, одночасно із закриттям такого розділу переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого раніше на об'єкт нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення.

У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених [5], закриття відповідного розділу допускається виключно в разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав.

### **5.3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна**

Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється, крім випадків, передбачених статтею 14 цього Закону.

Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути присвоєний іншому об'єкту нерухомого майна.

Інформація про скасовані реєстраційні номери зберігається у Державному реєстрі прав протягом усього часу існування цього реєстру.

Формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв.

При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав.

У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

Перелік відомостей, що вносяться до бази даних заяв, визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формі після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі



прав і внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження та зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

У випадках проведення нотаріусами державної реєстрації речових прав та їх обтяжень внаслідок вчинення нотаріальних дій реєстраційна справа формується в електронній формі.

Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна. Реєстраційна справа включає заяви на проведення реєстраційних дій, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості з реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав, запити державного реєстратора та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Реєстраційна справа ведеться в електронній формі та формується автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо об'єкта нерухомого майна автоматично включаються заяви, сформовані або подані в електронній формі, електронні копії документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, поданих у паперовій формі, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані в електронній формі, документи в електронній формі, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав, електронні копії запитів державного реєстратора в паперовій формі та документів, отриманих із

паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Документи, подані заявником для проведення реєстраційних дій в паперовій формі, підлягають поверненню такому заявнику. Заява, подана в паперовій формі, документ про сплату адміністративного збору, запити державного реєстратора в паперовій формі та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року, за результатом проведення реєстраційних дій заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

Реєстраційна справа в паперовій формі зберігається протягом десяти років з дати її закриття. Після закінчення цього строку реєстраційні справи в паперовій формі, не внесені за результатами експертизи їх цінності до Національного архівного фонду, знищуються в установленому законодавством порядку.

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав постійно.

Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначається Міністерством юстиції України.

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється виключно за судовим рішенням.

Суб'єкт державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, зобов'язаний зробити опис вилучених документів, забезпечити виготовлення копій документів, що вилучаються з реєстраційної справи, пронумерувати, прошити та завірити їх печаткою.

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує зберігання такої реєстраційної справи.

## **ТЕМА 6 ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**

### **План**

- 1 Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно
- 2 Вимоги до документів, що подаються для реєстрації прав

#### **6.1 Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно**

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5] порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначає умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безгосподарського нерухомого майна.

Відповідно до [5], державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги» [8] повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, взяття на облік безгосподарського нерухомого майна здійснює акредитований суб'єкт – Центр надання адміністративних послуг (фронт-офіс).

Відповідно до [5], порядок проведення державної реєстрації прав такий:

- прийняття / отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

- державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

- державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

- заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

Виняток – одночасне набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду і речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані. У цьому разі подається одна заява про державну реєстрацію прав, але за умови, що правонабувачем є одна особа;

- уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та роздруковує заяву, на якій заявник проставляє власний підпис;

- заява реєструється в базі даних заяв;

- під час формування та реєстрації заяви встановлюється особа заявника за документом, що посвідчує таку особу.

- моментом прийняття заяви вважається і час її реєстрації.

- датою і часом державної реєстрації прав є дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Прийняття документів за заявами:

– разом із заявою заявник подає оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, та документи, що підтверджують сплату адміністративного збору.

– заява не приймається за відсутності документа, що підтверджує оплату послуг, та у разі внесення відповідної плати не в повному обсязі.

– можливе подання заявником копій документів, які оформлені відповідно до законодавства.

– із поданих документів виготовляються електронні копії шляхом сканування, які долучаються до зареєстрованої заяви.

Заява формується заявником в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій документів або оригіналів електронних документів, а також документів, що підтверджують сплату адміністративного збору.

Заява та документи в електронній формі подаються з обов'язковим накладенням заявником власного електронного цифрового підпису.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус у день формування заяви в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструє її в базі даних заяв та після накладення власного електронного цифрового підпису надсилає заявникові на його електронну адресу.

Моментом прийняття заяви є дата і час її реєстрації в базі даних заяв.

Реєстрація заяв в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, зокрема з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі відповідно до Порядку.

За результатом розгляду заяви в електронній формі подані документи не підлягають поверненню заявнику.

Заява в електронній формі зі всіма накладеними електронними цифровими підписами роздруковується в одному примірнику, який долучається до відповідної реєстраційної справи або зберігається суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом.

Виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав.

Встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв:

- реєстрація заяв у базі даних заяв проводиться в порядку черговості їх надходження.

- на одне і те саме майно може бути подано і зареєстровано у базі даних декілька заяв.

- державний реєстратор встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на це саме майно. Черговість розгляду заяв відповідає черговості їх надходження.

- черговість розгляду заяв застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

Перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Розгляд заяви може бути призупинено виключно в таких випадках:

- подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

- неподання заявником чи неотримання державним реєстратором інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне

нерухоме майно, якщо така інформація є необхідною для державної реєстрації прав.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про призупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника.

Якщо заявник протягом 30 робочих днів виконав вимоги державного реєстратора, розгляд заяви відновлюється на підставі відповідного рішення державного реєстратора.

Строк державної реєстрації прав подовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про призупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про призупинення розгляду заяви.

У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у встановлений строк державний реєстратор приймає рішення про відмову щодо державної реєстрації прав.

Проведення державної реєстрації прав зупиняється на підставі рішення суду, що набрало законної сили. Державний реєстратор невідкладно повідомляє про зупинення реєстрації прав заявника.

Суд зобов'язаний направити своє рішення суб'єкту державної реєстрації з обов'язковим зазначенням про набрання судовим рішенням законної сили.

Таке рішення суду невідкладно реєструється у базі даних заяв у день надходження.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення державної реєстрації прав на підставі рішення суду про скасування рішення про зупинення державної реєстрації прав. Загальний строк розгляду заяви продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Прийняття рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації.

За результатом розгляду заяви та поданих документів державний реєстратор приймає рішення щодо державної реєстрації прав або відмови щодо реєстрації.

Державний реєстратор приймає єдине рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації:

- у разі одночасної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю або споруду і прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані;
- у разі державної реєстрації похідних від права власності речових прав одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на майно.

Рішення про реєстрацію заявлених в заяві прав та/чи їх обтяжень державний реєстратор приймає в разі відсутності підстав для відмови щодо державної реєстрації чи для її зупинення.

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

Відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

У разі проведення державної реєстрації права власності вперше, державний реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного



реєстру прав відкриває новий розділ у цьому Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна, та формує реєстраційну справу.

Формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником.

Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру формує інформацію з нього, яка розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до неї заявника з метою її перегляду та її завантаження і друку.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням заявника може бути надана у паперовій формі шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

Видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається в паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора Центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до Центру надання адміністративних послуг).

За результатом розгляду заяви уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник повертає заявникові оригінали документів, поданих для державної реєстрації, за бажанням заявника надає інформацію з Державного реєстру прав чи рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі.

На поданій заяві, що долучалася до документів, поданих для державної реєстрації прав, заявником в довільній формі зазначаються відомості про отримання документів у повному обсязі та проставляється власний підпис.

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.

## **6.2 Вимоги до документів, що подаються для реєстрації прав**

Відповідно до [5], не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, із закресленими словами, з іншими не обумовленими виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, оформлені з порушенням вимог законодавства.

Відповідальність за достовірність даних, які містяться в документах, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

За відповідність електронних копій документів оригіналам у разі подання заяви в електронній формі відповідає особа, яка виготовила електронні копії документів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України : офіційний текст за станом на 1 верес. 2013 р. : відповідає офіц. тексту. – Харків : Право, 2013. – 440 с .
2. Фрідман Дж. Аналіз та оцінка приносить дохід нерухомості / Дж. Фрідман, Н. Ордуей. – М. : Справа, 1995. – С. 5.
3. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості : практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. – Київ : Юрінком Інтер, 2019. – 212 с.
4. Земельний Кодекс України [Електронний ресурс] : Нормативно-правовий акт земельного законодавства України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III : за станом на 21 лютого 2020 р. – Електронні текстові дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України, 2004. – № 46.5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні Закон України від 12.07.2001 № 2658
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України № 2658 від 12.07.2001 р.
7. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. №1378 – IV.
8. Про адміністративні послуги : Закон України: від 17.05.2012 року.

*Навчальне видання*

**АФАНАСЬЄВ** Олександр Валерійович

## **ОСНОВИ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРАВ НА НЕЇ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського рівня) вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *С. Г. Нестеренко*

*Редактор О. А. Норик*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2021, поз. 10 Л

---

Підп. до друку 04.04.2021. Формат 60×84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 2,6.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: office@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.