


Постановою КМУ від 02.05.2023 № 432 (набрала чинності 16.05.2023) внесено зміни до **Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень** (далі – Порядок).

Серед основних змін можна виділити такі:


 **П.12 Порядку** - Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав державний реєстратор встановлює наявність підстав відмови в державній реєстрації прав, у тому числі у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента рішення про застосування санкцій, передбачених п. 1, 7, 16 та 24¹ ч.1 ст.4 ЗУ «Про санкції».



У разі відмови у реєстрації із вказаної підстави реєстратор протягом трьох робочих днів з дня прийняття рішення надсилає його копію до Мін'юсту.


Сайти на яких можна здійснити перевірку санкцій:

- сайт РНБО - <https://sanctions.nsd.gov.ua/main> (логін - rnbou_user, пароль -7uj2RG75Kj);
- сайт НАЗК - <https://sanctions.nazk.gov.ua/>;
- офіційні сайти Президента та Верховної Ради.

 **П.20 Порядку** - У разі коли державна реєстрація права власності проводиться на підставі документів, відповідно до яких тип об'єкта нерухомого майна зазначено як «цілісний майновий комплекс», «єдиний майновий комплекс», «комплекс будівель та споруд» чи інший тип, що вказує на наявність сукупності будівель та/або споруд, та відповідно до відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ), такий тип об'єкта містить відомості про два і більше закінчені будівництвом об'єкти чи об'єкти будівництва, що мають окремі ідентифікатори, державний реєстратор відкриває розділи з присвоєнням реєстраційного номера кожному з таких об'єктів. При цьому присвоєння кожному із об'єктів окремої адреси не вимагається.

Це правило застосовується також під час проведення подальших реєстраційних дій щодо такого об'єкта у разі, коли в Державному реєстрі прав вже проведено реєстрацію права власності на нього та відкрито розділ.


Звертаємо увагу, що практична реалізація цієї норми буде можлива після технічного доопрацювання взаємодії ДРП з ЄДЕССБ.

 **П.49¹ Порядку** - Для державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, на майно у зв'язку з реорганізацією юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:

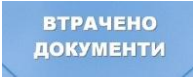
- документ, що посвідчує речове право, похідне від права власності, на майно, яке належить юридичній особі, що реорганізується (крім випадку, коли право вже зареєстровано в ДРП);

- передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або уповноваженим органом (у разі злиття, приєднання або перетворення);


- розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або уповноваженим органом (у разі поділу або виділу).


 **П.53 Порядку** - У разі коли документ, що посвідчує набуття права власності або інших речових прав, похідних від права власності, реєстрацію яких було проведено до 1 січня 2013 р., втрачено, пошкоджено чи зіпсовано, державна реєстрація такого права може бути проведена на підставі **відомостей**:

- Державного земельного кадастру;
- Реєстру прав власності на нерухоме майно;
- паперових носіїв інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації.

 Державна реєстрація проводиться з обов'язковим зазначенням у ДРП відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа, а подання його копії вже НЕ передбачається.

Так, вказана норма суттєво розширює таку реєстрацію, оскільки раніше вона допускалася виключно у разі втрати/пошкодження/псування державного акта на право власності чи постійного користування землею або свідоцтва про право власності на нерухоме майно.


 **П.54 Порядку** - Державна реєстрація права власності на майно, утворене у результаті поділу, виділу частки або об'єднання, проводиться за наявності в Державному земельному кадастрі чи ЄДЕССБ відомостей про новосформоване/новостворене майно та з обов'язковим встановленням належності такого майна на праві власності особі (особам), що здійснила (здійснили) такий поділ, виділ частки чи об'єднання.

 **П.58 Порядку** – Обов'язкова наявність відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в ЄДЕССБ застосовується також при проведенні державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 р., незалежно від наявності в документах, що подаються відповідних відомостей, **КРИМ випадків**:

- державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі;

- державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.



 **П.68 Порядку** - Державна реєстрація права власності на об'єкт будівництва вперше проводиться відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України щодо особи, яка здійснює будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), якщо інше не встановлено законом.

Така реєстрація проводиться за наявності відомостей про технічні характеристики та про діюче право на виконання будівельних робіт в ЄДЕССБ.

Під поняттям «об'єкт будівництва» розуміється «об'єкт незавершеного будівництва».

✓ **П.81¹⁰ Порядку - Державна реєстрація прав на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства, у зв'язку із створенням юридичної особи «фермерське господарство»** проводиться за такою юридичною особою на підставі документів, передбачених законодавством та виданих на ім'я засновника, члена фермерського господарства (застосовується зокрема до права постійного користування та права оренди).

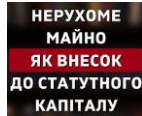
Зміни щодо особливостей розпорядження майном, яке перебуває у спільній власності

✓ **П.48 Порядку - Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення до статутного (складеного) капіталу (фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) також подається акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені відповідної юридичної особи, справжність підписів на якому засвідчується відповідно до ЗУ «Про нотаріат» (раніше згода співвласників подавалася окремо).**

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва проводиться за наявності відомостей в ЄДЕССБ.

При цьому, також варто звертати увагу на окремі заборони щодо відчуження земельних ділянок (зокрема, п.15 розділу X Земельного кодексу).

✓ **П.62 Порядку - Для державної реєстрації права власності на підставі рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу майна з державної у комунальну чи з комунальної у державну або з приватної у державну чи комунальну власність відповідно до ЗУ «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» також подається акт приймання-передачі майна, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені правонабувача майна (раніше не передбачалося підписання його співвласниками).**



✓ **П.75 Порядку - Для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням** також подається заява власника (співвласників) відповідного об'єкта, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до ЗУ «Про нотаріат» (раніше подавалася заява лише власника).

Така державна реєстрація проводиться за наявності відомостей про факт знищення в ЄДЕССБ.

✓ **П.76 Порядку - Для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з відмовою власника від права власності** також подається заява власника (співвласників) відповідного об'єкта, справжність підпису на якій засвідчується до ЗУ «Про нотаріат» (раніше не передбачалося подання такої заяви).

Державна реєстрація припинення права власності на об'єкт будівництва, щодо якого відсутня державна реєстрація права власності в Державному реєстрі прав чи в його невід'ємній архівній складовій частині, **НЕ проводиться.**

Крім того, у випадках передбачених **п.48, 62, 75 та 76** якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), **акт приймання-передачі майна або відповідна заява підписується кожним з них незалежно від наявності державної реєстрації права власності в ДРП лише за одним.**

Додатково нагадуємо, що п.62, 75 та 76 Порядку НЕ стосуються земельних ділянок. Відчуження земельних ділянок та відмова від права власності на них здійснюється на підставах визначених Земельним кодексом, зокрема ст.131 та 142.

Примітки

1. Матеріал підготовлено 19.05.2023.
2. Даний матеріал має інформаційний характер та не містить роз'яснень законодавства.



Центральне міжрегіональне управління
Міністерства юстиції (м. Київ)

Управління державної реєстрації

Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації та підвищення кваліфікації державних реєстраторів



«Зміни до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з 16.05.2023»

Хмельницький

2023