



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: + 380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

Начальникам Головних
територіальних управлінь
юстиції в областях та місті
Києві

№ _____

На № _____

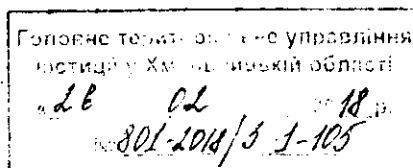
Щодо реалізації пункту 20 Порядку
державної реєстрації речових прав
на нерухоме майно та їх обтяжень

Міністерство юстиції України з метою напрацювання єдиної практики послідовності дій суб'єктів, уповноважених на проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державні реєстратори) під час реалізації ними положень пункту 20 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, (у зв'язку із прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2017 року № 925 «Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки» (далі – постанова), а також для уникнення зловживань та непорозумінь у сказаній сфері відносин, доводить до відома наступне.

Зазначеною постановою визначено новий порядок інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та Державним земельним кадастром (далі – ДЗК) у зв'язку із чим, внесено відповідні зміни до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок).

Так, зокрема пункт 20 Порядку доповнено новими абзацами, відповідно до яких «під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності у відомостях Державного земельного кадастру, отриманих відповідно до цього Порядку, відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників *також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу в Державному реєстрі прав.*

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом третім цього пункту, здійснюється виключно за відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.



УВ Міністерство юстиції України
2118/8.4.4/ін-18 від 21.02.2018

арк. 1



У разі наявності в отриманих відповідно до цього Порядку відомостях Державного земельного кадастру, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, перенесених з державного реєстру земель відомостей про інші речові права, *державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав також переносить такі відомості з Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку, про суб'єктів зазначених прав до відповідного відкритого розділу.*».

Проте, аналіз практики застосування вказаної норми свідчить про наявність різних підходів до її розуміння та реалізації, враховуючи вказане, з метою уникнення таких непорозумінь, в першу чергу слід звернути увагу на наступне.

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) *речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними 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.

На сьогодні, відповідно до положень статті 13 Закону 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.

Як відомо, для прикладу, Реєстр прав власності на нерухоме майно містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, державна реєстрація яких проводилась до 01 січня 2013 року. Державний реєстр іпотек у свою чергу містить відомості про обтяження і зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою, відступлення прав за іпотечним договором, передачу, анулювання, видачу дубліката заставної та видачу нової заставної.

Відомості із зазначених інформаційних систем переносяться до Державного реєстру прав (його розділу або спецрозділу) державним реєстратором із метою наповнення останнього.

Для вказаних дій державними реєстраторами не вимагається подача заяви уповноваженим заявником, проте вказані дії не суперечать «заявочному принципу» у сфері державної реєстрації прав оскільки такий механізм перенесення відомостей по суті не передбачає проведення державної реєстрації прав, а є лише перенесенням інформації про проведену державну реєстрацію речового права чи обтяження, яка визнається державою.

Так, процедуру ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначає Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі – Порядок), відповідно до пункту 29 якого, у випадках, передбачених законодавством, державний реєстратор вносить до записів Державного реєстру прав відомості про перенесення записів

про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав із розділів, які закриваються, або спеціального розділу Державного реєстру прав, інформаційних систем, у яких до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства здійснювалася державна реєстрація прав.

Принагідно зазначаємо, що до 01 січня 2013 року відомості про речові права на земельні ділянки вносились до ДЗК і на сьогодні вказаний реєстр містить частину даних, які, відповідно, відсутні у Державному реєстрі прав.

Тому аналогічно «процедурно» слід розуміти і положення пункту 20 Порядку, у якому йдеться про порядок перенесення до Державного реєстру прав інформації, отриманої з ДЗК про співвласників та про інші речові права, метою прийняття якого було запровадження механізму, який дозволив би максимально наповнювати інформацією, яка міститься у ДЗК, Державний реєстр прав, а також запобігання випадкам некоректного внесення відомостей до ДЗК та невідповідності інформації, яку містить ДЗК та Державний реєстр прав.

Тому наголошуємо, що державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника, шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав на підставі оригіналів документів, необхідних для відповідної реєстрації. Вимагати не передбачені законодавством документи, в тому числі щодо речових прав інших співвласників, заборонено. Підставою внесення інформації про право власності відносно інших співвласників в окресленому випадку будуть відомості, отримані з Державного земельного кадастру за допомогою технічних можливостей Державного реєстру прав.

Тобто за однією заявою, поданою заявником, державному реєстратору слід приймати одне рішення стосовно відповідного співвласника.

Таке рішення та положення пункту 20 Порядку є підставою для перенесення відомостей стосовно інших співвласників, отриманих у порядку взаємодії із ДЗК.

Крім того, в такому випадку формується один витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником (лише щодо заявлених прав заявника).

Окреслена вища процедура цілком узгоджується із «заявочним принципом» та дозволяє досягнути цілей, які були поставлені під час внесення змін до Порядку.

Перший заступник Міністра



Наталія БЕРНАЦЬКА