



## Особливості надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань в т. ч. для ВПО

З метою забезпечення методологічної допомоги фахівцям, які забезпечують надання адміністративних послуг соціального характеру у громадах, експерти Програми USAID DOBRE, у партнерстві зі спеціалістами Всеукраїнської асоціації центрів надання адміністративних послуг, Управління нормативно-правового забезпечення державної реєстрації Департаменту приватного права Міністерства юстиції України та Державного підприємства "Національні інформаційні системи" підготували короткі роз'яснення з цієї тематики.

Чи можна отримати сертифікат прослуханого курсу?	Цим проєктом не передбачене надання сертифікатів.
<b>Загальні питання</b>	
Прокоментуйте ст. 10 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав ..." а саме, "державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право набувається, припиняється за суб'єктом, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах".	Законом визначено, що суб'єктами державної реєстрації прав, з-поміж інших, є виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (пункт 2 частини першої статті 6). Відтак якщо державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з сільською, селищною, міською радою, він не має права проводити реєстраційні дії щодо майна, що належить на праві комунальної власності відповідній територіальній громаді. Якщо ж державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з окремою юридичною особою, яка є виконавчим органом органу місцевого самоврядування, то обмежень немає. Абзацом першим ч.2 ст. 10 Закону встановлено, що державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом, з яким

	<p>державний реєстратор перебуває у трудових відносинах. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.</p>
<p>Чи потрібно вводити в експлуатацію індивідуально побудований гараж до 05.08.1992 на земельній ділянці з цільовим призначенням «для гаражного будівництва»?</p>	<p>Ні. Абзацом третім пункту 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок 1127) встановлено, що документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, не вимагається в разі державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.</p>
<p>Перереєстрація ЛІСІВ України (перехідні положення п. 24 Земельного кодексу України): особливості переходу права постійного користування з ДП "Лісгосп" на ДП "Ліси України" (реєстрація права постійного користування):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- якщо в ЄДР вони не значаться правонаступниками і Лісгосп не припинені чи можливий перехід?</li> <li>- в наказі вказано, що перехід до Ліси України відбувається після встановлення кредиторських вимог і припинення ДП Лісгосп...</li> </ul>	<p>Пунктом 5 постанови Кабінету Міністрів України від 07 вересня 2022 року № 1003 «Деякі питання реформування управління лісової галузі» встановлено, що державне спеціалізоване господарське підприємство “Ліси України” є правонаступником, зокрема, майна, прав та обов’язків спеціалізованих державних лісгосподарських підприємств, які належать до сфери управління Державного агентства лісових ресурсів, що реорганізуються; права постійного користування земельними ділянками лісгосподарського призначення. Згідно з частиною першою статті 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов’язки переходять до правонаступників. Таке правонаступництво називають універсальним, оскільки правонаступник(и) повністю замінює(ють) собою попередника у всьому обсязі прав і обов’язків останнього. Право постійного користування земельною ділянкою є речовим правом на нерухоме майно. Воно належало реорганізованій юридичній особі, а тому, за загальним правилом, має включатися до обсягу прав, яких набуває правонаступник(и) в процесі реорганізації. Тому у процесі реорганізації право постійного користування земельною ділянкою має переходити до правонаступника(ів) юридичної особи.</p> <p>Відповідно до частини другої статті 107 ЦК України після закінчення строку для пред'явлення вимог кредиторами та задоволення чи відхилення цих вимог комісія з припинення юридичної особи складає передавальний акт (у разі</p>

злиття, приєднання або перетворення) або розподільчий баланс (у разі поділу), який має містити положення про правонаступництво щодо майна, прав та обов'язків юридичної особи, що припиняється шляхом поділу, стосовно всіх її кредиторів та боржників, включаючи зобов'язання, які оспорюються сторонами.

Державна реєстрація права постійного користування у результаті реорганізації юридичної особи відбувається на підставі документів, за аналогією з документами, передбаченими пунктом 49 Порядку 1127.

Якщо ліс був у державній власності, постійне користування було у комунального підприємства - чи можна реєструвати право комунальної власності за ОМС в межах закону про розмежування земель?

Так. З дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються земельні ділянки, зокрема які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій. Положення вищезазначеного Закону є підставою для проведення державної реєстрації права комунальної власності на таку земельну ділянку.

Якщо за межами населеного пункту земля під будівлею комунальної власності має цільове призначення «земля лісогосподарського призначення» хто буде власником даної землі? І чи можуть земельні ділянки лісогосподарського призначення передаватись в оренду?

У даному випадку власником такої земельної ділянки на праві комунальної власності буде територіальна громада, якій належать розташована на ній будівля комунальної власності (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»).

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах берегової захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у береговій захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом (частина третя статті 93 Земельного кодексу України). Більше обмежень щодо оренди земельних ділянок лісогосподарського призначення Земельний кодекс України не містить.

<p>Щодо розмежування земель. Чи можна проводити реєстраційні дії права комунальної власності тільки на підставі закону? Чи потрібні ще відповідні акти приймання-передачі і рішення про прийняття?</p>	<p>Положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» є підставою для проведення державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки. Вказаним Законом статтю 117 Земельного кодексу України викладено у такій редакції:</p> <p>Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.</p> <p>У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.</p> <p>На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.</p> <p>Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.</p>
<p>Чи можливо здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно у період дії воєнного стану через адміністраторів ЦНАП (здійснювати прийом заяв та видачу документів адміністраторами ЦНАП)?</p>	<p>Так, можливо. У період воєнного стану на територіях, де не ведуться бойові дії ЦНАПи працюють та надають адміністративні послуги, у тому числі здійснюють прийом заяв для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та за результатами їх розгляду видають документи.</p>
<p>Порядок перереєстрації нерухомого майна доприєднаних сільських рад</p>	<p>Державна реєстрація права власності у результаті реорганізації юридичної особи відбувається на підставі документів, передбачених пунктом 49 Порядку 1127. Якщо певне майно належало громаді, що приєднується, на праві власності в силу норм закону і державна реєстрація права власності на таке</p>

	<p>майно не відбувалася, то відповідний правонаступник набуває прав і обов'язків власника на підставі норм закону.</p>
<p>Чи проводити державну реєстрацію земельних ділянок, рішення про затвердження яких прийнято рішенням сесії ОМС 24.02.2022?</p>	<p>Якщо мова йде саме про реєстрацію земельних ділянок, то слід звернутися до Держгеокадастру. Щодо реєстрації права власності на земельні ділянки по рішенням компетентних органів, прийнятих 24.02.2022, то відповідно до підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється у період дії воєнного стану, тобто з 05:30 24.02.2022</p>
<p>Чи проводиться одночасна реєстрація права власності на земельну ділянку по відомостях ДЗК за Договорами оренди, укладеними після 2013 року.</p>	<p>Так. Відповідно до частини другої статті 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» Державна реєстрація речових прав похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.</p>
<p>Порядок реєстрації громадських формувань, профспілок, релігійних організацій в воєнний час (в т.ч. через ЦНАП)</p>	<p>Обмеження та особливості щодо здійснення державної реєстрації громадських формувань в умовах воєнного стану, зокрема й профспілок, визначені постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (далі – Постанова 209).</p> <p>Водночас, у разі державної реєстрації юридичних осіб – релігійних організацій суб'єктом державної реєстрації є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері релігії, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації.</p>

<p>Можливість державної реєстрації припинення іпотеки та заборони на нерухоме майно державними реєстраторами (не нотаріусами)?</p>	<p>Так. Але залежно від правових підстав припинення. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачено обмежень щодо вчинення реєстраційних дій державними реєстраторами. У випадку, коли припиняються відносини іпотеки та відповідно припиняється обтяження без вчинення нотаріусом дій, передбачених Законом України «Про нотаріат», то проведення державної реєстрації припинення іпотеки та обтяження речових прав може здійснюватися будь-яким державним реєстратором.</p>
<p>На підставі рішення суду припиняється іпотека, як виконане зобов'язання. Чи припиняємо ми на підставі цього рішення суду зареєстроване обтяження?</p>	<p>Так, якщо мова йде про обтяження - іпотеку. У разі, коли мова йде про припинення і заборони на відчуження майна, накладеної у зв'язку з іпотекою, то все залежить від рішення суду. Якщо судом не скасовується чи припиняється така заборона, то тоді вона знімається відповідно до Закону України «Про нотаріат». Як наслідок державну реєстрацію припинення таї заборони буде робити нотаріус.</p>
<p>Державна реєстрація права власності на незавершене будівництво (пакет документів, особливості реєстрації) - якими нормами керуватись?</p>	<p>Відповідно до абзацу другого статті 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта. Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (абзац третій статті 1 Закону). Статтею 27 Закону визначено перелік документів, що подаються для проведення державної реєстрації права власності, у тому числі на об'єкт незавершеного будівництва. Статтею 271 Закону визначено перелік документів, що подаються для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації.</p>

	<p>Статтею 272 Закону врегульовано питання державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.</p>
<p>Державна реєстрація переходу права постійного користування земельними ділянками (зміна правонабувача речового права) - чи можлива на підставі передавального акту, в якому стані має бути юридична особа, від якої переходить право?</p>	<p>Так. До правонаступника юридичної особи переходять як право власності так і інші речові права, у тому числі право постійного користування. Державна реєстрація права постійного користування у результаті реорганізації юридичної особи відбувається на підставі документів, за аналогією з документами, передбаченими пунктом 49 Порядку 1127.</p>
<p>Особливості реєстрація на підставі рішень суду</p>	<p>Зауважуємо, що терміни «рішення суду» та «судове рішення» є різними за своєю правовою природою. У статті 311 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» врегульовано особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень. Так, реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.</p> <p>Державна судова адміністрація України у день набрання законної сили судовим рішенням, яке передбачає набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора, забезпечує передачу до Державного реєстру прав примірника такого судового рішення.</p> <p>Державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням відповідного майна у день надходження відповідного судового рішення формує та реєструє необхідну заяву або реєструє судове рішення про заборону вчинення дій, пов'язаних з</p>

державною реєстрацією прав, чи судове рішення про скасування відповідного судового рішення.

Проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень здійснюється у порядку та строки, передбачені цим Законом, без справляння адміністративного збору.

Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Міністерством юстиції України спільно з Державною судовою адміністрацією України.

На сьогодні триває робота над технічним забезпеченням інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень.

До запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника. Державний реєстратор прав на нерухоме майно з метою встановлення набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі поданого рішення суду обов'язково використовує відомості Єдиного державного реєстру судових рішень за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його за документарною інформацією та реквізитами.

У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор прав на нерухоме майно запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду. Направлення запиту до суду про отримання копії рішення суду є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (підпункт перший пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні



	положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 06 жовтня 2016 року № 1666-VIII).
Перереєстрація договорів, укладених під час дії військового стану та зареєстрованих військовими адміністраціями	З роз'ясненням Мініюсту з порушеного питання можна за посиланням <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf</a>
Порядок зняття з реєстрації ліквідованого старого житлового будинку	Державна реєстрація припинення права власності відбувається за загальною процедурою, передбаченою для державної реєстрації прав. Перелік документів, необхідних для такої реєстрації визначено пунктом 75 Порядку 1127.
Вирішення питання з присвоєними однаковими адресами будинкам в одному населеному пункті.	<p>Перш за все, наявність однакових адрес об'єктів нерухомого майна не є підставою для відмови в державній реєстрації прав або ж неможливістю власнику реалізувати свої правомочності.</p> <p>На сьогодні порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна визначається Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та прийнятим відповідно до цього Закону Порядком присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року № 690.</p> <p>Частиною п'ятою статті 263 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що уповноваженими органами з присвоєння, зміни та корегування адрес є:</p> <p>виконавчий орган сільської, селищної, міської ради – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради;</p> <p>місцева державна адміністрація – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку не поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради, а також у разі неприйняття органом з присвоєння адреси рішення про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адреси у строк, визначений цією статтею.</p>

У містах з районним поділом за рішенням міських рад повноваження щодо присвоєння, зміни, коригування, анулювання адрес можуть делегуватися виконавчим органам районних в місті рад.

Відповідно до частини шостої статті 263 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» адреса вважається присвоєною з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про її присвоєння.

Вказана норма відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» застосовується з 1 грудня 2020 року.

Присвоєння, зміна, коригування, анулювання адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності, що відповідно до частини другої статті 221 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» входить до складу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ).

Юридична особа подає документи на зміни, щодо КБВ, але зазначенні в поданих документах дані не відповідають тим, які зазначенні в ЄДР, а саме: інша адреса місцезнаходження учасника (засновника). Чи потрібно ще брати рішення про зміни, щодо відомостей про учасника (засновника)?

Якщо в юридичній особі певна фізична особа є і КБВ, і її засновником (учасником) та звертається за проведенням державної реєстрації зміни інформації про місцезнаходження КБВ, то доцільно змінити зазначену інформацію щодо цієї особи в усіх її статусах.

При внесенні змін до даних про місцезнаходження засновника (учасника) юридичної особи, одним з документів, що подаються для проведення державної реєстрації, є примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про зміни, що вносяться до Єдиного державного реєстру.

Водночас, у випадку звернення заявника за проведенням державної реєстрації зміни інформації про місцезнаходження КБВ та небажанням вносити зазначені зміни до даних особи у якості засновника (учасника) – це не може бути підставою для відмови у проведенні державної реєстрації зміни інформації про місцезнаходження КБВ.

<p>Особливості державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців в умовах воєнного стану - КБВ з місцем реєстрації окупованих територій, які мають довідки ВПО.</p>	<p>Особливості щодо здійснення державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців в умовах воєнного стану визначені Постановою 209. При цьому стосовно КБВ, місцем реєстрації яких є окуповані території та які мають довідки внутрішньо переміщених осіб, особливостей не визначено.</p>
<p>Договори, оренди укладені в 2016 році між Геокадастром та ФОП, на підставі ЗУ №1423. Землі перейшли до комунальної власності, строк дії договору закінчується 29 березня 2023 року і ФОП бажає подовжити їх дію. Зараз на території громади утворена військова адміністрація. Відповідно до ЗУ "Про правовий режим воєнного стану" до повноважень військових адміністрацій відноситься вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (крім вирішення питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад один рік). Таким чином чи вірно, що подовжити дію договору можливо тільки на рік?</p>	<p>Ні. Договори оренди мають відповідати вимогам, передбаченим Законом України «Про оренду землі», у тому числі щодо строку. Щодо можливості існування договорів на строк до 1 року, то ця специфіка передбачена для земель державної та комунальної власності на період, коли функціонування ДЗК призупинено на усій території України, і пов'язана така специфіка саме з передачею в оренду землі, а не з пролонгацією існуючих орендних відносин.</p>
<p>Договір оренди землі укладено між Геокадастром та ФО, наразі це землі комунальної власності. Строк дії договору закінчується 29.03.2023, фізична особа має намір звернутися щодо подовження дії договору. На території ТГ утворена військова адміністрація. Відповідно до ЗУ Про правовий режим воєнного стану, до повноважень ВА відноситься вирішення земельних питань, крім надання в оренду земельних ділянок більш ніж на рік. Тобто подовжити дію договору наразі можливо тільки на рік? Бо фізична особа наполягає на подовженні на строк 7 років</p>	<p>Аналогічне питання, що описано вище.</p>
<p>Які є обмеження в реєстрації речових прав в період військового стану.</p>	<p>Державна реєстрація прав в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування здійснюється з урахуванням положень Постанови 209, яка визначає, зокрема, особливості проведення державної реєстрації прав, надання/отримання відомостей/інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).</p>

Так, Постановою 209 встановлено коло осіб, виключно якими проводиться державна реєстрація, крім державної реєстрації, що відповідно до законодавства здійснюється в автоматичному режимі.

Переліки суб'єктів державної реєстрації, якими у період воєнного стану проводиться державна реєстрація та нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна оприлюднено на офіційному сайті Міністерства юстиції України за посиланням:  
[https://minjust.gov.ua/pages/list\\_of\\_state\\_registrars\\_and\\_officials\\_ministry\\_of\\_justice](https://minjust.gov.ua/pages/list_of_state_registrars_and_officials_ministry_of_justice); [https://minjust.gov.ua/pages/list\\_of\\_notaries](https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries).

Крім того, відповідно до Постанови 209 забороняється:

- державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом у період з 25 лютого 2022 р. до дня його включення до переліку нотаріусів;
- державна реєстрація набуття права власності на нерухоме майно до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації попереднього набуття права власності на таке майно, якщо кожне таке набуття здійснено під час дії в Україні воєнного стану на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи;
- державна реєстрація на підставі документів, поданих або підписаних на підставі довіреності, посвідченої без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, за відсутності щодо неї в Єдиному реєстрі довіреностей відомостей про наявність повноважень, необхідних представникові для подання або підписання відповідних документів;
- державна реєстрація права власності на нерухоме майно на підставі договору іпотеки за споживчим кредитом, крім випадку, коли предметом іпотеки є нерухоме майно, визначене абзацом другим пункту 5-2 розділу VI "Прикінцеві положення" Закону України "Про іпотеку".

<p>Реєстрація нерухомого майна та земель комунальної власності</p>	<p>Питання є досить загальним. Може бути як загальна процедура реєстрації відповідних прав, так і певна специфіка.</p>
<p>Державна реєстрація земельних ділянок на підставі сертифікатів на пай та свідоцтва на спадщину чи в рішеннях ОМС – чи має бути пункт про передачу даних земельних ділянок?</p>	<p>Відносини врегульовано Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Вказаним законом не встановлено вимог до змісту рішення.</p> <p>Водночас, звертаємо увагу, що до повноважень сільських, селищних, міських рад щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) належить, зокрема, прийняття рішень щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості). Тобто мова йде не про передачу земельної ділянки, бо це не землі комунальної власності.</p>
<p>Якщо заява про реєстрацію права власності одночасно з реєстрацією іншого речового права - ми реєструємо заяву з позначкою (інша), чи заява про державну реєстрацію прав? Речове право, похідне право, похідне від права-як вписати?</p>	<p>У випадках, коли закон передбачає виконання одночасно декількох дій, то зазвичай закон передбачає «першу» дія і як наслідок виконання реєстратором іншої дії. Тому тип заяви має відповідати першій дії. Якщо закон передбачає проведення державної реєстрації права власності і одночасно державну реєстрацію іншого речового права, похідного від власності, то береться заява про державну реєстрацію і обирається реєстрація права власності. Ніяких заяв з типом «інша».</p> <p>Речове право, похідне від права власності, це термінологія, що об'єднує певні типи прав. До Державного реєстру прав має вноситися відповідний тип права, наприклад оренда, емфітевзис.</p>
<p>Обов'язковість подачі Акта прийому-передачі земельної ділянками при реєстрації припинення дії договору оренди землі.</p>	<p>Ні. Такої вимоги законодавство не встановлює для цілей державної реєстрації.</p>
<p>Реєстрація договору оренди на договір емфітевзис відповідно до ст. 102-1 Земельного Кодексу України (якщо в договорі емфітевзису не зазначено сторонами право передачі в оренду чи потрібна письмова згода власника земельної ділянки)</p>	<p>Емфітевт може передавати в оренду належну йому на праві емфітевзису земельну ділянку, крім випадків, коли в договорі передбачено встановлення заборони, яка має бути зареєстрована в Державному реєстрі прав.</p>
<p>Яка форма договору оренди у випадку його укладення з емфітевтом земельної ділянки?</p>	<p>Аналогічна, як і для усіх договорів оренди землі.</p>

<p>Яка повинна бути форма договору оренди земельної ділянки, що передається в оренду емфітевтом, якщо договір емфітевзису посвідчений нотаріально?</p>	<p>Аналогічна, як і для усіх договорів оренди землі.</p>
<p>При поєднанні емфітевта і власника в одній особі по договору купівлі-продажу посвідченому нотаріально не припинено емфітевзис. Хто повинен це зробити нотаріус (який посвідчував договір) чи реєстратор?</p>	<p>В Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відсутні норми щодо одночасності реєстрації таких прав. Таким чином реєстрація припинення емфітевзису буде відбуватися по окремій заяві. Розгляд такої заяви може здійснювати як нотаріус, так і державний реєстратор.</p>
<p>Припинення іншого речового права (право оренди), яке зареєстровано до 2013 року?</p>	<p>Державна реєстрація припинення права оренди відбувається за загальною процедурою. Для правильного розуміння «пакету» документів, пов'язаних з припиненням оренди, необхідно дивитися положення самого договору, зокрема і положення про пролонгацію.</p>
<p>Реєстрація гідротехнічних споруд</p>	<p>Якщо гідротехнічна споруда є самостійним об'єктом нерухомого майна, то державна реєстрація відбувається за загальною процедурою з відповідним «пакетом» документів. Особливості державної реєстрації прав на меліоративну мережу або складові частини меліоративної мережі врегульовано статтею 317 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».</p>
<p>Які документи має надати заявник для реєстрації права власності на житловий будинок, побудований до 05.08.1992, якщо документів на землю власник будинку не має?</p>	<p>Відповідно до Порядку 1127, державна реєстрація права власності на відповідні об'єкти може проводитися за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію та про присвоєння такому об'єкту адреси, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. У такому випадку документи на землю не вимагаються (пункти 77 та 78).</p>
<p>Алгоритм прийняття на вакантну посаду державного реєстратора в ОМС</p>	<p>Особливості надання доступу до Державного реєстру прав чи ЄДР врегульовані Постановою 209.</p>
<p>Чи потребує нотаріального посвідчення рішення органу управління (протокол загальних зборів) щодо розірвання договору оренди, який вчиняється в простій формі, оскільки роз'яснення Мініюсту від 28.09.2022 не містять прямої норми</p>	<p>Ні, законодавством не передбачено</p>

<p>діючого законодавства, та не є дією в розумінні пункту б частини 1 статті 15?</p>	
<p>Особливості прийому громадян з питань державної реєстрації під час воєнного стану</p>	<p>У період воєнного стану на територіях, де не ведуться бойові здійснюють прийом громадян суб'єктами державної реєстрації прав, державними реєстраторами, нотаріусами відповідно до затверджених графіків з дотриманням безпеки під час повітряної тривоги та наявних можливостей у разі відключення електропостачання.</p>
<p>Момент переходу речових прав (право постійного користування земельною ділянкою) в результаті реорганізації шляхом приєднання правокористувача?</p>	<p>Державна реєстрація права постійного користування у результаті реорганізації юридичної особи відбувається на підставі документів, за аналогією з документами, передбаченими пунктом 49 Порядку 1127. Виникають такі права з моменту їх реєстрації в Державному реєстрі прав.</p>
<p>Виконання рішень суду щодо визнання повністю або частково недійсними рішень засновників (учасників) юридичної особи? Практика застосування визначеної Законом про державну реєстрацію ЮО, ФОП та громадських формувань підстави для відмови, а саме: щодо юридичної особи, стосовно якої в Єдиному державному реєстрі міститься запис про судові рішення щодо визнання повністю або частково недійсними рішень засновників (учасників) юридичної особи або уповноваженого ними органу, визнання повністю або частково недійсними змін до установчих документів юридичної особи, якщо таке рішення або його частину визнано недійсними, зміни до установчих документів юридичної особи є підставою для проведення реєстраційних дій.</p>	<p>Наявність щодо юридичної особи, стосовно якої в Єдиному державному реєстрі міститься запис про судові рішення щодо визнання повністю або частково недійсними рішень засновників (учасників) юридичної особи або уповноваженого ними органу, визнання повністю або частково недійсними змін до установчих документів юридичної особи, якщо таке рішення або його частину визнано недійсними, зміни до установчих документів юридичної особи є підставою для проведення реєстраційних дій є підставою для відмови у державній реєстрації (пункт 102 частини першої статті 28 Закону про реєстрацію).</p>
<p>ОНМ на окупованій території, правовстановлюючі документи відсутні, реєстрація права до 2013 року, як зробити перевірку відомостей?</p>	<p>Основним принципом, на якому будувалася система державної реєстрації прав, є визнання дійсними речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли до 01 січня 2013 року. Закон не розмежовує, чи була проведена реєстрація у Державному реєстрі прав, інших електронних реєстрах чи на паперових носіях.</p>

У разі втрати правовстановлюючого документа особа не втрачає право на об'єкт нерухомості. За загальним правилом у разі втрати або зіпсування документа можна отримати його дублікат, який видається суб'єктом, що видав такий документ, а у разі передачі документа до архіву – відповідною архівною установою.

Зауважуємо, що процедура державної реєстрації прав передбачає внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Так, зокрема, державний реєстратор самостійно здійснює аналіз поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами; 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 у 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 здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії (частина третя статті 10 Закону).

На сьогодні вказана норма Закону не передбачає будь-яких винятків щодо обов'язковості її застосування державним реєстратором.

<p>Реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна, яке перебувало в спільній частковій власності</p>	<p>Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт, утворений у результаті поділу, виділу частки або об'єднання у результаті реконструкції проводиться відповідно до пунктів 77-81 цього Порядку з урахуванням особливостей, визначених пунктом 54 (абзац другий пункту 54 Порядку 1127).</p>
<p>Реєстрація речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України "Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану"</p>	<p>З роз'ясненнями Мін'юсту з порушеного питання можна ознайомитися за посиланнями: <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2022/08/01/20220801135103-93.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2022/08/01/20220801135103-93.pdf</a>; <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2022/08/01/20220801135102-22.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2022/08/01/20220801135102-22.pdf</a>.</p>
<p>Реєстрація права приватної власності на земельну ділянку</p>	<p>Державна реєстрація прав відбувається за єдиним алгоритмом, передбаченим законом. Так, провести державну реєстрацію права власності на земельну ділянку у Державному реєстрі прав можна звернувшись до будь-якого державного реєстратора, у тому числі нотаріуса (які в умовах воєнного стану можуть вчиняти відповідні дії), у межах області за місцезнаходженням об'єкта нерухомості з оригіналами документів, що підтверджують факт набуття чи перебування у власності тієї чи іншої особи відповідної земельної ділянки. При цьому зауважуємо, що державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (частина десята статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).</p>
<p>В яких конкретних випадках відбувається перевірка ФОП та ЮО на санкції?</p>	<p>Частиною першою статті 4 Закону України «Про санкції» визначено види санкцій, серед яких зокрема: блокування активів – тимчасове позбавлення права користуватися та розпоряджатися активами, що належать фізичній або юридичній особі, а також активами, щодо яких така особа може прямо чи опосередковано (через інших фізичних або юридичних осіб) вчиняти дії, тотожні за змістом здійсненню права розпорядження ними (пункт 1 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»);</p>

заборона збільшення розміру статутного капіталу господарських товариств, підприємств, у яких резидент іноземної держави, іноземна держава, юридична особа, учасником якої є нерезидент або іноземна держава, володіє 10 і більше відсотками статутного капіталу або має вплив на управління юридичною особою чи її діяльність (пункт 16 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції»).

Державний реєстратор за наявності підстав для відмови у державній реєстрації, визначених статтею 28 Закону про реєстрацію, у тому числі у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 16 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», за допомогою програмних засобів ведення Єдиного державного реєстру формує повідомлення про відмову у державній реєстрації із зазначенням виключного переліку підстав для відмови та рішення суб'єкта державної реєстрації про відмову у державній реєстрації, що за допомогою програмних засобів ведення Єдиного державного реєстру розміщується на порталі електронних сервісів або з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг у день відмови у державній реєстрації-(пункт 11 розділу II Порядку державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.02.2016 № 359/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 09 лютого 2016 р. за № 200/28330).

Чому в типових інформаційних картках, затверджених Наказом МЮУ від 09.01.2023 № 135/5, є картка по скасуванню записів, в якій результат: прийняття рішення про скасування та внесення запису про скасування?

Відповідно до ч. 3 ст. 26 Закону «Про державну реєстрацію речових прав ...», відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають

З огляду на існування пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 05.12.2019 року № 340 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а саме судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про скасування державної реєстрації речових

<p>скасуванню та/або вилученню. Також в роз'ясненні МЮУ від 20.12.22 йде мова про те що реєстратор має припинити відповідні права чи обтяження, а не скасувати!!!!!!</p>	<p>прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що на момент набрання чинності цим Законом набрали законної сили та не виконані, виконуються в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до набрання чинності цим Законом, на сьогодні ще існує процедура скасування державної прав.</p>
<p>Як зареєструвати заяву на знищення об'єкта нерухомого майна?</p>	<p>На сьогодні відсутня технічна можливість, оскільки в Державну реєстрі прав відсутній в словниках такий тип документа. Найближчим часом відповідний тип буде додано.</p>
<p>Як додати заяву про знищення майна власника, підпис на якій посвідчено нотаріусом у супровідні?</p>	<p>На сьогодні відсутня технічна можливість, оскільки в Державну реєстрі прав відсутній в словниках такий тип документа. Найближчим часом відповідний тип буде додано.</p>
<p>Чи є ОБОВ'ЯЗКОВОЮ інформація в статуті ТОВ щодо обліку часток товариства в обліковій системі часток товариств з обмеженою відповідальністю, яка передбачена в п.4 ч. 5 ст. 11? Якщо так, то як це має бути прописано?</p>	<p>Статтею 11 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» визначені вимоги до статуту товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю. Пунктом 4 частини п'ятої зазначеної вище статті у статуті товариства зазначаються відомості про облік часток товариства в обліковій системі часток товариств з обмеженою відповідальністю та товариств з додатковою відповідальністю, що ведеться Центральним депозитарієм цінних паперів. Водночас, відповідно до частини першої статті 151 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» учасники товариства у будь-який момент відповідно до цього Закону можуть прийняти рішення про облік часток товариства в обліковій системі часток або про припинення обліку часток в такій системі, що ведеться Центральним депозитарієм цінних паперів на підставі договору з товариством, у порядку, встановленому Комісією.</p>
<p>Якщо рішенням суду скасовано частково договір дарування. Як провести державну реєстрацію припинення?</p>	<p>Не зовсім зрозумілою є суть питання. Судове рішення підлягає виконанню. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» від 12.05.2022 № 2255-IX</p>

абзаци другий - четвертий частини третьої статті 26 Закону викладено в новій редакції.

Так, у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження припиняються. У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію зміни, припинення речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації, шляхом

державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними. Державна реєстрація прав у випадках, передбачених цією частиною, проводиться у порядку, визначеному цим Законом. Тобто, якщо мова йде про право власності, то проводиться реєстрація припинення права, державну реєстрацію якого було проведено на підставі такого договору, а потім реєстрація набуття права виходячи з рішення суду та/або відомостей, що є в Державному реєстрі прав.

Тобто в будь-якому випадку, якщо є запис про право власності, який припинено і підлягає поновленню, то ми беремо заяву про набуття права?

Державна реєстрація права власності на підставі статті 26 Закону, коли судом не визнається право власності проводиться з ціллю припинити право особи, наприклад документи якої визнано недійсними. Тому буде заява про державну реєстрацію припинення права власності. На підставі якої припиняємо право і якщо є що «поновлювати», то ще і проводимо державну реєстрацію набуття права по цій же заяві. Якщо ж судом визнано право власності, то тоді подається заява про державну реєстрацію набуття права.

Хто є належним заявником( хто може звертатися із заявою) про припинення права власності на підставі рішення суду, у разі скасування права, рішення реєстратора, визнання недійсним документу.

Звертаємо увагу, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає особу заявника у випадках, коли в особи виникло, перейшло чи припинилося речове прав та у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав (пункт 3 частини першої статті 2 Закону). Статтею 311 Закону врегульовано особливості проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів. Так, реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та

Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

Водночас на сьогодні інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень не запрацювала.

Підпунктом першим пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 06 жовтня 2016 року № 1666-VIII (далі – Закон № 1666-VIII) встановлено, що до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника.

При цьому, відповідно до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» такі рішення суду виконуються за загальною процедурою державної реєстрації прав. За загальним правилом заявником є власник, правонабувач.

Чи вносимо зміни цільового призначення земельної ділянки, якщо в реєстрі вказано попереднє призначення?

Ні. Абзацом п'ятим частини п'ятої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема встановлено, що зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер (частина третя статті 13 Закону).

Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання державними реєстраторами відомостей з

	<p>Державного земельного кадастру про земельні ділянки (частина перша статті 33 Закону).</p> <p>Відповідно до Закону та Закону «Про Державний земельний кадастр» кожна із систем надає актуальні відомості наявні в них, Державний земельний кадастр – про земельну ділянку, а Державний реєстр прав про речові права на відповідну земельну ділянку.</p>
<p>Якщо зареєстровано будівлю по площі забудови, а не по загальній площі. Це буде виправлення технічної помилки?</p>	<p>Так. У даному випадку має місце технічна помилка.</p> <p>До Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) вносяться відомості щодо нерухомого майна, зокрема загальна, житлова площа приміщень об'єкта (для закінчених будівництвом об'єктів, що мають відповідні показники).</p> <p>У разі якщо після отримання заявником документів за результатами розгляду заяви виявлено технічну помилку, допущену під час внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права, зокрема помилку у відомостях про нерухоме майно, у тому числі його технічних характеристиках, або якщо відбулося виправлення такої помилки в документах, що подавалися для державної реєстрації прав, такі помилки, відомості виправляються державним реєстратором на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, відомості, а у випадку, передбаченому пунктом 2 частини сьомої статті 37 цього Закону, – посадовою особою Міністерства юстиції України, його територіальних органів або на підставі рішення Міністерства юстиції України, його територіальних органів – державним реєстратором, яким допущено технічну помилку (абзац другий частини другої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).</p>
<p>Якщо юридична особа, власник майна, змінила свою назва, чи можливо вносити зміни в запис про ПВ?</p>	<p>Ні. Абзацом п'ятим частини п'ятої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема встановлено, що зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових</p>

	<p>прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.</p> <p>Відтак якщо власник об'єкта нерухомості (юридична особа) змінює відповідно до законодавства свою назву то наявність чи відсутність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно «нової» назви такого власника не впливає на набуття, зміну чи припинення речового права.</p>
<p>Продовження запитання по скасуванню: у заявників виникає питання щодо сплати адмінзбору - чи буде видалено з порядку цей тип заяви, або це збережено на виконання ст.37?</p>	<p>Як уже зазначалося вище на сьогодні ще існує процедура скасування державної прав. Так, пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 05 грудня 2019 року № 340 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», встановлено, що саме судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що на момент набрання чинності цим Законом набрали законної сили та не виконані, виконуються в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до набрання чинності цим Законом.</p> <p>Щодо сплати адмінзбору зазначаємо, що до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника зі сплатою адміністративного збору.</p>
<p>Прошу зупинитися на питанні виконання рішень судів, які розглядались за позовом прокуратури в інтересах ОМС, щодо витребування у особи майна, якщо однозначно зазначається «витребувати у власника та Орендаря». Чи можемо ми за таким рішенням припинити право і у власника , і у Орендаря?</p>	<p>Згідно зі статтею 1291 Конституції України суд ухвалює рішення іменем України. Судове рішення є обов'язковим до виконання. Держава забезпечує виконання судового рішення у визначеному законом порядку. Контроль за виконанням судового рішення здійснює суд.</p>

Абзацом першим-другим пункту 67 Порядку 1127 встановлено, що для державної реєстрації права власності у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно належного власника, крім випадку, коли право власності належного власника на таке майно було зареєстроване в Державному реєстрі прав.

Для державної реєстрації права власності у разі розірвання договору, за яким відбувся перехід права власності на нерухоме майно, на підставі рішення суду подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно відчужувача до укладення такого договору.

Так, державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться, зокрема, на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно (пункти 9, 14 частини першої статті 27 Закону).

Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння може бути таким рішенням і передбачає внесення відповідних записів до Державного реєстру прав. Водночас потрібно враховувати зміст судового рішення в кожному окремому випадку.

Чи можна об'єднати двоквартирний будинок в один житловий будинок, тобто об'єднати дві квартири в один житловий будинок?

Так, шляхом реконструкції.

Позиції Міністерства юстиції України та Міністерства розвитку громад та територій України викладені у роз'ясненні, що опубліковане на офіційному сайті Міністерства юстиції України за посиланням: <https://minjust.gov.ua/m/list-rozjasnennya-ministerstva-yustitsii-ukraini-vid-18-listopada-2022-roku> 109344844 32-22-schodo-algoritmu-diy-derjavnogo-reestratora-v-razi-zmini-pravovogo-statusu-kvartir-scho-mayut-okremu-zemelnu-dilyanku-ta-okremiy-vhid-u-2-h-chi-bilshe-kvar tirnomu-bu.

<p>Особа прийняла спадщину на землю, нотаріус не провів заміну сторони в іншому речовому праві, чи можна провести реєстрацію як помилку, допущену під час проведення попередніх дій?</p>	<p>Так. Водночас виправлення помилки, відомостей, що впливають на права третіх осіб, здійснюється державним реєстратором виключно за наявності згоди таких осіб або на підставі судового рішення (абзац третьої частини другої статті 26 Закону).</p>
<p>Чи потрібно здійснювати оплату при зміні адреси на підставі рішення органу місцевого самоврядування?</p>	<p>Ні. У разі зміни адреси об'єкта нерухомості на підставі рішення органу місцевого самоврядування особі не потрібно звертатися до суб'єкта державної реєстрації прав для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). Відтак не потрібно і здійснювати оплату.</p> <p>Інформація до словника адміністративно-територіального устрою України вноситься технічним адміністратором Державного реєстру прав на підставі повідомлення Міністерства розвитку громад та територій України, оформленого відповідно до законодавства, до якого додається копія наказу Міністерства розвитку громад та територій України, яким вносяться зміни до Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26 листопада 2020 року № 290, у зв'язку з найменуванням (перейменуванням) назви, зміни, ліквідації адміністративно-територіальної одиниці, оформленого відповідно до законодавства.</p> <p>Інформація до словника вулиць про вулиці населених пунктів вноситься технічним адміністратором Державного реєстру прав на підставі оформленого відповідно до законодавства повідомлення органу місцевого самоврядування, на території адміністративно-територіальної одиниці якого розташовані відповідні вулиці, до якого додається копія відповідного розпорядчого документа (рішення/розпорядження) щодо найменування (перейменування), уточнення назви вулиці населеного пункту, оформленого відповідно до законодавства.</p> <p>Інформація до словника вулиць про вулиці іменованих об'єктів та словника іменованих об'єктів вноситься технічним адміністратором Державного реєстру</p>

прав на підставі оформленого відповідно до законодавства повідомлення органу місцевого самоврядування, на території адміністративно-територіальної одиниці якого розташовані відповідні іменовані об'єкти, до якого (за наявності) додаються копія розпорядчого документа (рішення/розпорядження) органу місцевого самоврядування про найменування (перейменування), уточнення назви вулиці іменованого об'єкта або найменування (перейменування), уточнення, зміни, ліквідації тощо іменованого об'єкта, оформленого відповідно до законодавства, а також інші документи, передбачені цим Порядком (пункт 2.2. розділу II Порядку ведення словників Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 06 липня 2012 року № 1014/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 липня 2012 року за № 1151/21463).

Якщо змінюються технічні характеристики ОНМ (площа внаслідок нової інвентаризації) ми сьогодні не беремо документи для проведення змін? А якщо відбулася реконструкція?

Відповідно до положень частини п'ятої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.

У разі зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва характеристики такого об'єкта оновлюються в Державному реєстрі прав автоматично в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про ідентифікатор такого об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва) з обов'язковим відображенням дати такого оновлення. Дія положень цього абзацу не поширюється на випадки, коли зміна характеристик об'єкта нерухомого майна,

об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості пов'язана, зокрема з реконструкцією об'єкта нерухомого майна.

У разі проведення реконструкції має бути проведена державна реєстрація прав на «новий» об'єкт нерухомості.

Так, відповідно до пункту 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (зі змінами) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України щодо особи, яка здійснювала будівництво такого об'єкта (замовник будівництва), чи у випадку, передбаченому статтею 332 Цивільного кодексу України, – щодо особи, яка є власником закінченого будівництвом об'єкта, реконструкція якого проводилася, якщо інше не встановлено договором або законом.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння такому об'єкту адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

У разі коли закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва є складовою частиною будинку, будівлі, споруди (квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, відомості про прийняття в експлуатації та про присвоєння адреси отримуються щодо будинку, будівлі або споруди, складовою частиною яких є такий об'єкт, а щодо відповідної складової частини будинку, будівлі, споруди – відомості про присвоєння адреси такий частині.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті реконструкції проводиться також за наявності відомостей про

	<p>державну реєстрацію права власності на такий об'єкт відповідно до законодавства до проведення його реконструкції.</p> <p>Підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт є відсутність однієї і більше відомостей, передбачених цим пунктом, крім випадків, передбачених пунктами 78, 79 та 80 цього Порядку.</p> <p>Відтак якщо об'єкт нерухомого майна зазнав змін внаслідок реконструкції, власник такого об'єкта зобов'язаний переоформити право власності на об'єкт нерухомого майна у встановленому законодавством порядку, шляхом проведення державної реєстрації права власності у Державному реєстрі прав.</p>
<p>Як відобразити заяву власника про відмову від права власності у супровідних документах, адже серед переліку такої немає?</p>	<p>Наразі, до внесення змін до словників типів документів, технічна можливість відсутня.</p>
<p>Якщо площа будівлі збільшилась на 20 кв.м. без реконструкції, судячи по правовстановлюючим документам і тех. паспорта з ЄЕССБ, і людина подає на реєстрацію права вперше документи, то ми можемо реєструвати з актуальною площею на сьогодні?</p>	<p>Так, можемо. Це буде «первинна» реєстрація.</p>
<p>Дострокове припинення: має бути рішення, наприклад протокол має бути нотаріально посвідчений?</p>	<p>Ні, законодавством не передбачено.</p>
<p>Строк дії договору оренди закінчується 27.12.2022 (земельна ділянка комунальної власності). Орендар 20.12.2022 подає заяву про продовження договору оренди землі. 25.01.2023 сесія міської ради приймає рішення про продовження договору оренди землі від 27.12.2012 строком на 10 років. Чи правомірно провести реєстрацію ІРП у цьому випадку? Яку дату договору зазначити у даному випадку (дату винесення рішення сесії ОМС чи дату договору?)</p>	<p>По договорах оренди землі, які укладені до 16.07.2020, слід застосовувати статтю 33 Закону України «Про оренду землі» у відповідній редакції до 16.07.2020. Сутнісно конструкція цієї статті передбачала укладання додаткової угоди про поновлення. Тому «теоретично» така додаткова угода може бути укладена і після 27.12.2022. У той же час, слід розуміти, що така додаткова угода по своїй суті є самостійним правочином, бо врегульовує відносини оренди землі на новий строк. Не плутати із додатковими угодами, якими просто міняють строк у основному договорі оренди землі – такі угоди можуть бути укладені тільки під час дії основного договору.</p>

	<p>Отож, якщо у нас додаткова угода про поновлення, то саме дату укладення такої угоди ми вносимо до Державного реєстру прав, який з цієї дати і починає обрахунок строку.</p> <p>З роз'ясненням Мініюсту з порушеного питання можна ознайомитися за посиланням: <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2020/10/20/20201020161548-16.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2020/10/20/20201020161548-16.pdf</a>.</p>
<p>Чи підлягають державній реєстрації додаткові угоди про поновлення строку дії договору оренди, підписані після закінчення терміну дії договору?</p>	<p>Аналогічне питанню вище</p>
<p>Договір оренди землі комунальної власності укладений 02.01.2013, строком на 10 років, зареєстрований в ДРРП 27.02.2014. В Договорі вказано, що він набирає чинності після підписання його сторонами та його державної реєстрації. Договір діє до 02.01.2023 чи до 27.02.2024?</p>	<p>Необхідно розмежовувати поняття строку дії договору та іншого речового права. Виходячи з норм Закону України «Про оренду землі» (з 01 січня 2013 року) та Земельного кодексу України, договір оренди землі діє в межах строку, визначеного сторонами, з моменту досягнення останніми згоди щодо істотних умов та його оформлення відповідно до вимог законодавства.</p> <p>Натомість право оренди землі виникає з моменту його реєстрації в Державному реєстрі прав, але обмежене строком дії договору оренди землі.</p> <p>Слід враховувати і час укладення самого договору оренди, а саме до 01 січня 2013 року та після зазначеної дати.</p> <p>До 01 січня 2013 року статтями 18, 20 Закону України «Про оренду землі» (у редакції Закону, яка діяла до 01 січня 2013 року) було передбачено, що укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації, договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.</p> <p>У зв'язку з зазначеним у разі реєстрації договору оренди до 01 січня 2013 року обчислення його строку дії варто здійснювати з моменту його реєстрації, відповідно до вимог Закону, чинних на момент реєстрації такого договору.</p> <p>Частиною п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» (у редакції Закону, яка діяла після 01 січня 2013 року) встановлено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Водночас Закон не містить вимоги щодо державної реєстрації саме договору оренди.</p> <p>Відтак у даному випадку договір оренди діє до 02.01.2023.</p>
<p>Суборенда комунальної землі реєструється в ДРРП?</p>	<p>Так.</p>

<p>По ч. 9 п. 27 Перехідних положень ЗК: орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі. На сьогоднішній день як правильно провести реєстрацію по цьому пункту? Чи реєструється таке право у реєстратора, якщо договір укладений після 19.11.2022?</p>	<p>З роз'ясненням Мін'юсту з порушеного питання можна ознайомитися за посиланням: <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf</a></p>
<p>Підкажіть, будь ласка, щодо рішень ОМС про передачу у власність земель (приватизація), прийнятих під час дії воєнного стану, але до 24.03.2022. ОМС вважають, що не порушували норм, що закон зворотньої сили не має, вимагають офіційну відмову для подальшого оскарження.</p>	<p>Відповідно до підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється у період дії воєнного стану, тобто з 05:30 24.02.2022.</p>
<p>Щодо заборони передачі комунальної власності у власність землю...Що робити з рішеннями, якщо вже такі є прийняті, наприклад, 18 березня 2022 року?</p>	<p>Наразі підстави для державної реєстрації відсутні. Відповідно до підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється у період дії воєнного стану, тобто з 05:30 24.02.2022.</p>
<p>Чи можна приймати на реєстрацію архівні рішення 90-х років, де немає ні вулиць, ні кадастрових номерів і замість ПІБ лише прізвище та ініціали? Чи потрібне затвердження технічної документації?</p>	<p>Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер (частина третя статті 13 Закону). Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (частина десята статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).</p>



Передача земельної ділянки - спадкоємцям сертифікатів для товарки...	Спадкоємці сертифікатів мають ті ж самі права, що і власники таких сертифікатів. Процедура виділення земельних ділянок є загальною для усіх.
Якщо у людини є акт на постійне користування земельною ділянкою і зараз людина хоче отримати її у власність ОТГ може припинити постійне користування і передати у власність особі?	Щодо реєстрації права власності на земельні ділянки по рішенням компетентних органів, прийнятих після 24.02.2022, то відповідно до підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється у період дії воєнного стану, тобто з 05:30 24.02.2022. У той же час Перехідні положення Земельного кодексу України передбачають право викупу такої земельної ділянки.
Щодо виділення паїв можуть прийматися рішення?	Так. Обмежень законодавчих наразі не існує.
Рішення про передачу земель для обслуговування житлового будинку прийняте 24.02.2022. На сьогодні ми маємо право приймати для державної реєстрації права власності?	Ні. З роз'ясненням Мініюсту з порушеного питання можна ознайомитися за посиланням: <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142749-51.pdf</a>
Раніше була заява про знищення ОНМ, зараз відсутній такий тип заяви...як тоді приймати?	На сьогодні відсутня технічна можливість, оскільки в Державну реєстрі прав відсутній в словниках такий тип документа. Найближчим часом відповідний тип буде додано.
Якщо подають додаткову угоду до договору оренди, але з моменту її підписання до моменту подання заяви змінився власник у зв'язку з продажем земельної ділянки. Така угода підлягає реєстрації?	Підлягає реєстрації право, а не угода. Тому потрібно розуміти, що саме передбачено такою угодою. Відповідно до Закону у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав (частина п'ята статті 18).



	Така перевірка здійснюється на момент укладення угоди, оскільки саме в цей момент особами реалізувалися свої правомочності.
Постановою Кабінету Міністрів від 30.12.2022 № 1487 «Про затвердження Порядку організації та ведення військового обліку призовників, військовозобов'язаних та резервістів» щомісяця до 5 числа зобов'язано держреєстраторів повідомляти територіальний центр комплектування та соціальної підтримки про державну реєстрацію утворення, припинення діяльності підприємств, установ, організацій, які розташовані на території міста. Яка Ваша думка: чи в цьому випадку ми застосовуємо статтю 11 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань"?	Ні. Стаття 11 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" передбачає механізми та порядок надання відомостей з Єдиного державного реєстру.
Чи треба на землю в заяві зазначити адресу щоб підтягувалось в розділ?	Ні
Чи може державний реєстратор, який перебуває у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, реєструвати комунальне майно? Наразі існує безліч дискусій з цього питання щодо тлумачення ч.2 ст.10 ЗУ «Про держ. Реєстрацію...». По роз'ясненню Мініюсту 2016 року зазначалося, що можливо, оскільки виконавчі комітети рад не є окремою юридичною особою і майже усі реєстратори працевлаштовані у радах незалежно від того чиє слова "виконавчого комітету" в назві посади чи ні.	Законом визначено, що суб'єктами державної реєстрації прав, з-поміж інших, є виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (пункт 2 частини першої статті 6). Відтак якщо державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з сільською, селищною, міською радою, він не має права проводити реєстраційні дії щодо майна, що належить на праві комунальної власності відповідній територіальній громаді. Якщо ж державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з окремою юридичною особою, яка є виконавчим органом органу місцевого самоврядування, то обмежень немає.
Чи може бути підставою реєстрації по п. 42 довідка про технічні характеристики об'єкта, а не технічний паспорт станом на 2019 рік?	Ні. Ні довідка, ні паперовий технічний паспорт. Відповідно до Порядку 1127 відомості про технічну інвентаризацію на об'єкт нерухомого майна отримуються тільки в електронній формі з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва



Для передачі заяви іншому реєстратору для завершення реєстраційних дій - яким чином відбувається погодження з іншим реєстратором? Хто шукає такого реєстратора?

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав Міністерством юстиції України або його територіальним органом, яким прийнято відповідне рішення, протягом п'яти робочих днів вирішується питання про передачу на розгляд іншого державного реєстратора документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора. У разі якщо інші державні реєстратори, які перебувають у трудових відносинах з відповідним суб'єктом державної реєстрації прав, відсутні або державним реєстратором є нотаріус, такі документи передаються до територіально найближчого суб'єкта державної реєстрації прав, що має не менше трьох державних реєстраторів, які мають доступ до Державного реєстру прав, або іншому нотаріусу (нотаріусам) за попереднім погодженням із ним (ними). У разі прийняття рішення про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав стосовно нотаріуса такому нотаріусу забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону (пункт 4 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Єдиного державного реєстру вирішується питання про передачу на розгляд іншого державного реєстратора документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора. У разі якщо інші державні реєстратори, які перебувають у трудових відносинах з відповідним суб'єктом державної реєстрації, відсутні або державним реєстратором є нотаріус, такі документи передаються до територіально найближчого суб'єкта державної реєстрації, що має не менше трьох державних реєстраторів, які мають доступ до Єдиного державного реєстру, або іншому нотаріусу (нотаріусам) за попереднім погодженням із ним (ними). У разі прийняття рішення про тимчасове

	блокування доступу державного реєстратора до Єдиного державного реєстру стосовно нотаріуса такому нотаріусу забезпечується доступ до Єдиного державного реєстру у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону (абзац другий пункту 4 частини сьомої статті 34 Закону про реєстрацію).
Чи правомірно нотаріуси відмовляють у прийнятті заяв по рішенню суду бо "у них відсутня взаємодія з судом, а ЦНАП має таку взаємодію"?	Ні. До запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника. Інформаційна взаємодія, передбачена статтею 31-1 Закону наразі не впроваджена.
Рішення накладення арешту надіслано поштою, реєструємо в реєстрі нерухомості і накладаємо арешт, чи лише через заявника, чи обмін з реєстром судових рішень?	До запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника. Інформаційна взаємодія, передбачена статтею 31-1 Закону наразі не впроваджена.
<b>Щодо роботи Реєстрів</b>	
Поновлення договору оренди землі з 07.04.2022 по 19.11.2022: як відбувається - з реєстрацією в реєстрі іншого речового права, чи ні (автоматично, без реєстрації)?	Якщо мова йде про поновлення відповідно до пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, то перш за все звертаємо увагу, що такі договори поновлені під час дії воєнного стану, тобто з 24.02.2022 а не з 07.04.2022. З відповідними роз'ясненнями Міністерства можна ознайомитися на сайті.
Чи потрібно редагувати рішення про державну реєстрацію, сформовані автоматично?	Після оновлення програмного забезпечення Державного реєстру прав більшість рішень формуються автоматично та не потребують редагування.
Як технічно провести державну реєстрацію прав за малолітньою дитиною - до 14 років, в якій відсутній паспорт (свідоцтво про народження в полі «документ, що посвідчує особу» - відсутнє)?	Документ, що посвідчує особу, передбачений виключно щодо заявника, який фізично звертається до державного реєстратора. Відповідно до Закону таким

	<p>документом не може бути свідоцтво про народження. У той же час закон передбачає звернення законних представників фізичної особи.</p> <p>Щодо відображення відомостей про суб'єкта права, то законодавство не передбачає зазначення будь-якого документа, а тільки РНОКПП, як ідентифікуючий елемент фізичної особи з поміж інших фізичних осіб.</p>
Порядок внесення рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій після оновлення ДРРП	<p>З роз'ясненням Мін'юсту з порушеного питання можна ознайомитися за посиланням: <a href="https://minjust.gov.ua/files/general/2022/12/07/20221207153512-10.pdf">https://minjust.gov.ua/files/general/2022/12/07/20221207153512-10.pdf</a></p> <p>В базі даних заяв Державного реєстру прав обирається тип документа не заява, а рішення суду.</p>
Як перенести інформацію з реєстру, яка була внесена до 2013 року?	<p>Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнає таку реєстрацію. Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться у зазначених реєстрах 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. Водночас, якщо особа бажає зареєструвати речові права у Державному реєстрі прав, вона може звернутися до державного реєстратора, у тому числі нотаріуса (переліки суб'єктів державної реєстрації, якими у період воєнного стану проводиться державна реєстрація та нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна оприлюднено на офіційному сайті Міністерства юстиції України за посиланням: <a href="https://minjust.gov.ua/pages/list_of_state_registrars_and_officials_ministry_of_justice">https://minjust.gov.ua/pages/list_of_state_registrars_and_officials_ministry_of_justice</a>; <a href="https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries">https://minjust.gov.ua/pages/list_of_notaries</a>), у межах області за місцезнаходженням об'єкта нерухомості з оригіналами</p>

	<p>документів, що підтверджують факт набуття чи перебування у її власності відповідного об'єкта нерухомості.</p> <p>Звертаємо увагу, що адміністративний збір у даному випадку не сплачується.</p>
Адреса по землі навіщо?	<p>На сьогодні земельним ділянкам адреса не присвоюється.</p> <p>Згідно пункту 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (зі змінами), до Державного реєстру прав вносяться, зокрема, такі відомості про земельну ділянку – її кадастровий номер.</p> <p>Відомості про кадастровий номер земельної ділянки за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав автоматично вносяться на підставі відомостей, отриманих з Державного земельного кадастру.</p>
Що робити з заявами, які ми зробити після оновлення? Обміну немає	<p>Не зовсім зрозуміло суть питання. Обмін з ДЗК. На сьогодні у реєстратора наявна тех. Можливість отримання відомостей про земельну ділянку. Щодо отримання інформації про зареєстровані права Держгеокадастром та як наслідок їх відображення в ДЗК, то вказане не впливає на процедуру державної реєстрації прав та як наслідок на можливість власника чи користувача в подальшому вчиняти дії.</p>

*Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів*