



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,
themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Міністерством юстиції України розглянуто лист

щодо надання роз'яснення стосовно проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, присвоєння адреси закінченому будівництвом об'єкту та в межах компетенції повідомляється.

Щодо державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва

Зазначаємо, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів, зокрема, набуття права власності на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Право власності як різновид речового права є правом, що встановлює панування особи над певною річчю, внаслідок чого виникає обов'язок усіх і кожного не порушувати це право. Тобто йдеться про правовий зв'язок окремого суб'єкта з певною окремою річчю.

Основною метою, задля досягнення якої державним реєстратором речових прав на нерухоме майно здійснюються пошуки відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у тому числі в його невід'ємній архівній частині, а також направляються запити до суб'єктів, що до 1 січня 2013 року здійснювали державну реєстрацію прав на паперових носіях, є встановлення наявності чи відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав.

Однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав є наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями (пункт 5 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Тобто у вказаній підставі для відмови йдеться не про наявність однакових певних ідентифікаторів у декількох об'єктів нерухомого майна, а саме про один і той же об'єкт



нерухомого майна, щодо якого є суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» адресою об'єкта нерухомого майна є унікальна структурована сукупність реквізитів, що використовуються для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості.

Крім того, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає існування ідентифікатора об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта), що є унікальним набором даних (послідовністю символів), що присвоюється об'єкту будівництва або закінченому будівництвом об'єкту автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності та використовується для ідентифікації такого об'єкта.

Вказані норми знайшли своє відображення у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» з набранням чинності Законом України від 17 жовтня 2019 року № 199-IX «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» та застосовуються з 1 березня 2020 року та 1 грудня 2020 року відповідно.

Водночас на відміну від таких речей, як земельні ділянки, що мають «унікальний» ідентифікатор, щодо об'єктів будівництва (закінчених будівництвом об'єктів) такий «унікальний» ідентифікатор з'являється тільки з 1 грудня 2020 року. При цьому сьогодні присвоєні адреси об'єктам будівництва (закінченим будівництвом об'єктам) не є «унікальним» ідентифікатором, тому може мати місце дублювання адреси у різних об'єктах, що належать на праві власності різним суб'єктам.

Враховуючи наведене, оскільки йдеться про державну реєстрацію права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва, а відповідно до норм Цивільного кодексу України (стаття 331) існування права власності на цей об'єкт до його державної реєстрації в цілому неможливе, навряд чи можна говорити про можливі суперечності між заявленим та зареєстрованим правом власності на один і той же новостворений закінчений будівництвом об'єкт. У такому випадку направлення запиту до суб'єктів, що до 1 січня 2013 року здійснювали державну реєстрацію прав на паперових носіях, законодавством не передбачається.

Також слід враховувати, що державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті здійснення нового будівництва може відбуватися і щодо об'єктів, будівництво яких було завершено під час дії процедур реєстрації права власності на паперових носіях. З метою уникнення ситуацій подвійної реєстрації права власності на один і той же об'єкт нерухомого майна, а також з метою встановлення наявності чи відсутності суперечностей між заявленим та вже зареєстрованим правом власності на такий об'єкт під час проведення державної реєстрації права власності обов'язково мають направлятися запити до суб'єктів, що до 1 січня 2013 року здійснювали державну реєстрацію прав на паперових носіях.

Щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення

Відповідно до частин третьої та четвертої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме

майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

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

Проте, як зазначалося вище, основною метою, задля досягнення якої державним реєстратором речових прав на нерухоме майно направляються запити до суб'єктів, що до 1 січня 2013 року здійснювали державну реєстрацію прав на паперових носіях, є встановлення наявності чи відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав.

На цей час вказана норма Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачає будь-яких винятків щодо обов'язковості її застосування державним реєстратором речових прав на нерухоме майно незалежно від того, чи проводиться державна реєстрація у межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна, чи на підставі рішення Міністерства юстиції України незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Важливі юридичні застереження

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ