



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

Щодо розгляду звернення

Міністерство юстиції України

щодо деяких питань, пов'язаних з проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав), та в межах компетенції повідомляє.

1. Щодо одержання некоректних відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва

Статтю 33¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) імперативно встановлено, що програмні засоби ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) повинні забезпечувати можливість електронної інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) та забезпечувати отримання:

Державним реєстром прав – відомостей з ЄДЕССБ про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти, необхідних для державної реєстрації речових прав на такі об'єкти;

ЄДЕССБ – відомостей з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права.

Електронна інформаційна взаємодія Державного реєстру прав та ЄДЕССБ здійснюється у режимі реального часу в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку організації електронної інформаційної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів.

Наразі прийнято низку підзаконних актів, спрямованих на ефективну реалізацію вказаних правових норм.

Отже, електронна взаємодія вищевказаних ресурсів є єдиним способом одержання державним реєстратором відомостей, необхідних для проведення державної реєстрації прав.

Також зазначаємо, що відповідно до положень постанови Кабінету Міністрів України від 01 липня 2020 року № 559 «Про реалізацію експериментального проекту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», Закону та Порядку інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, затвердженого наказом Міністерства юстиції України, Міністерства розвитку громад та територій України від 23 листопада 2020 року № 4059/5/283,

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 82940/Б-18940/19.1.3 від 16.09.2022

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15



zareєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2020 року за № 1165/35448, здійснено налагодження електронної інформаційної взаємодії між державними електронними інформаційними ресурсами Міністерства юстиції України та Міністерства розвитку громад та територій України.

Вказана інформаційна взаємодія здійснюється з використанням даних Державного реєстру прав (адміністратором якого є державне підприємство «Національні інформаційні системи» (далі – ДП «НАІС»)) та ЄДЕССБ (адміністратором якого є державне підприємство «Дія») в електронному вигляді через систему електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів, яка забезпечує автоматичний обмін запитуваними даними.

ДП «НАІС» спільно з державним підприємством «Дія» систематично вживає заходів для забезпечення функціонування зазначеної електронної інформаційної взаємодії, в результаті яких усуває проблеми, пов'язані з некоректним відображенням інформації у змісті документів та виникненням помилок при завантаженні документів зі значним обсягом даних.

2. Щодо можливості набуття права власності на нерухоме майно громадянами російської федерації у воєнний час на підставі рішення суду, у порядку спадкування, за договорами інвестування тощо

Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2022 року № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації» (далі – постанова) встановлено низку спеціальних тимчасових обмежень та заборон для громадян російської федерації в Україні, метою яких є забезпечення захисту національних інтересів та збереження майна в умовах воєнного стану.

Зокрема, підпунктом 3 пункту 1 постанови встановлено мораторій (заборону) на відчуження, передачу в заставу, *будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження* нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, транспортних засобів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання *на користь осіб, пов'язаних з державою-агресором, або на користь російської федерації.*

У контексті наведеного слід розглядати зазначений мораторій з позиції мети та положень відповідної постанови, яка полягає в тому, щоб унеможливити набуття права власності на майно, яке може бути використане для захисту національних інтересів, суб'єктами, визначеними в підпункті 1 пункту 1 постанови.

Оскільки на підставі рішення суду або внаслідок спадкування відбувається перехід права власності від однієї особи до іншої, то ці випадки також охоплюються нормою підпункту 3 пункту 1 постанови.

Відповідні обмеження (заборони) діють до законодавчого врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних з державою-агресором.

Крім того, пунктом 2 постанови встановлено, що державна реєстрація або інше визнання державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, державними реєстраторами юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, особами, які надають публічні (адміністративні) послуги, правочинів, укладених з порушенням мораторію, визначеного пунктом 1 цієї постанови, забороняється.

3. Щодо розміщення робочого місця державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом, повідомляємо, що листом

Міністерства юстиції України від 01 вересня 2022 року № 75026/8.4.4/32-22, оприлюдненому на офіційному вебсайті за посиланням: <https://minjust.gov.ua/files/general/2022/09/02/20220902143958-64.pdf>, надано роз'яснення з порушеного питання.

4. Щодо джерел отримання відомостей про адресу самотійного об'єкта нерухомого майна, утвореного в результаті поділу, виділу частки або об'єднання квартир у багатоквартирному будинку без проведення реконструкції

Порядком присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року № 690, прийнятим Урядом на розвиток положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», затверджено єдину процедуру присвоєння, зміни, коригування адрес об'єктів будівництва, будинків, будівель, споруд, окремих частин об'єкта, які є самотійними об'єктами права на нерухоме майно (квартир, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень).

Частиною п'ятою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що уповноваженими органами з присвоєння адрес є:

виконавчий орган сільської, селищної, міської ради – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради;

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.

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

За рішенням Київської міської ради повноваження щодо присвоєння, зміни, коригування, анулювання адрес можуть делегуватися органам, визначеним частиною другою статті 11 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ».

Частиною шостою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що 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, упорядкування нумерації окремих частин об'єкта здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності, що відповідно до частини другої статті 22¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» входить до складу ЄДЕССБ.

Таким чином, єдиним джерелом отримання відомостей про присвоєння або зміну адреси квартири, гаражному боксу, машиномісцю, іншому житловому та нежитловому приміщенню, у тому числі утвореному як самотійний об'єкт нерухомого майна внаслідок поділу, на сьогодні є ЄДЕССБ.

Зазначене відповідає нормі абзацу шостого пункту 54 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, відповідно до якого державна реєстрація права власності

на закінчений будівництвом об'єкт, утворений у результаті поділу, виділу частки або об'єднання без проведення реконструкції, проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію та присвоєння такому об'єкту адреси, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

5. Щодо державної реєстрації прав на укриття (бомбосховища), захисні споруди у разі якщо це підвальне приміщення багатоквартирного будинку або окрема споруда

Відповідно до частини першої статті 5 Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.

Отже, право власності та інші речові права на споруди, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, не суперечить вимогам Закону.

При вирішенні питання про можливість державної реєстрації прав на підвальні приміщення необхідно виходити із їх правового статусу.

Так, у рішенні Верховного Суду по справі № 914/554/19 від 16 грудня 2020 року Верховний Суд звертається до положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», відповідно до якого власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 вказаного Закону наведено у рішенні Конституційного Суду від 02 березня 2004 року № 4-рп/2004 зі змінами згідно з рішенням Конституційного Суду від 09 листопада 2011 року №14-рп/2011.

Так, у рішенні Конституційного Суду України від 02 березня 2004 року № 4-рп/2004 визначено, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

Допоміжні приміщення, відповідно до пункту 2 статті 10 вищевказаного Закону, стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій. Власникам квартир немає необхідності створювати з цією метою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Разом з цим у підвальних приміщеннях багатоквартирних жилих будинків розташовуються і нежилі приміщення, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не входять і в результаті приватизації квартир такого будинку їх мешканцями право власності в останніх на ці приміщення не виникає.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» нежиле приміщення – це приміщення, яке належить до

житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Наведеним вище законодавством унормовано, що допоміжне приміщення багатоквартирного будинку і нежитлове приміщення є різними приміщеннями, а критерії їх розмежування є досить чіткими.

6. У зв'язку з набранням 26 липня 2022 року чинності Законом України від 12 травня 2022 року № 2255-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству», яким, зокрема, внесені зміни до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» питання щодо реалізації в програмному забезпеченні Державного реєстру прав технічної можливості відновлення речового права попереднього суб'єкта у зв'язку з прийняттям відповідних рішень Міністерством юстиції або судом, у тому числі в частині можливості збереження дати і часу набуття ним прав, що були припинені, наразі опрацьовуються «ДП НАІС». Відповідні рекомендації щодо дій державних реєстраторів у цих випадках будуть надані додатково.

7. *Щодо уточнення окремих положень листа Міністерства юстиції України від 13 червня 2022 року № 45857/8.4.1/32-22*

Відповідно до підпункту 5 пункту 27 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України під час дії воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

Оскільки Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 в Україні введено воєнний час із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року, рішення уповноважених органів з цих питань, прийняті з цього часу, зокрема 24 лютого 2022 року включно, не можуть прийматись для проведення реєстраційних дій.

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