

# Особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно



Петришина В.А.  
Петросян В.Р.

# Необхідність державної реєстрації

Нерухоме майно є одним з основних засобів збереження та накопичення капіталу.

Його значимість пояснюється установленням спеціального режиму правового регулювання відносин, пов'язаних з його обігом. Однією з особливостей правового режиму нерухомого майна є необхідність його державної реєстрації.



# Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

У зв'язку з введенням в дію нового Цивільного кодексу України 1 січня 2004 року виникло чимало практичних і теоретичних питань. Існує великий масив нормативно-правових та підзаконних актів, що регулюють відносини у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Це спричинило велику кількість юридичних непорозумінь та спорів у цій сфері.

Відсутність чітко сформованої мети та правових принципів реєстрації речових прав на нерухоме майно в юридичній практиці.

Діючі сьогодні органи реєстрації не повністю взаємодіють з правоохоронними органами, в результаті чого зростають правопорушення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Нині значна кількість власників об'єктів нерухомості володіють ними без державної реєстрації, в результаті чого не відбувається надходження до державного бюджету коштів від оподаткування нерухомості.



# Статистика

Згідно із статистичними даними, протягом 2014-2015 р.р. в місцевих адміністративних судах перебувало на розгляді 3949 позовів зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки).

Адміністративні суди першої інстанції розглянули 3302 справи, серед яких позовні вимоги задоволено у 1310 справах, відмовлено у задоволенні позовних вимог у 1042 справах, залишено без розгляду позовні заяви у 763 справах, 52 справи передано до інших судів.

В апеляційному порядку було переглянуто 1623 рішення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Із них 1100 рішень залишено без змін, 23 рішення змінено, 500 рішень скасовано.

# Законодавча база

Конституція  
України



Цивільний  
кодекс  
України



Земельний  
кодекс  
України





Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»  
від 01 липня 2004 року



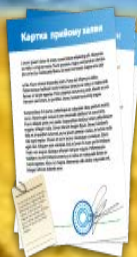
Закон України «Про Державний земельний кадастр»  
від 07 липня 2011 року



Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»  
№ 1141 від 26 жовтня 2011 року



Постанова Кабінету Міністрів «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»  
№ 1127 від 25 грудня 2015 року



ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР  
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

# Конституція України



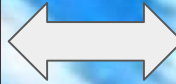
# ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС України



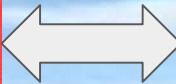
# ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС України



ПРАВОВА СФЕРА

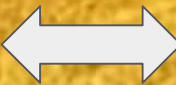


ч.1 ст.41 - Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.



ч.1 ст.182 - Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

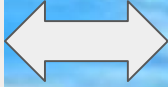
ч.2 ст.182 - Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.



ст.125 - Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

ст.126 - Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до З.У. "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

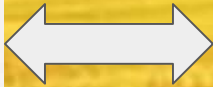




ст.2 - Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

- Проведення державної реєстрації прав (порядок та підстави, строки, вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав, підстави відмови в державній реєстрації) передбачені розділом IV, зокрема в ст.ст. 18-27.

- Особливості державної реєстрації прав (на земельні ділянки державної та комунальної власності; похідних речових прав на земельні ділянки оформлених до 1 січня 2013 р; оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки тощо) закріплені в розділі V, зокрема в ст. 28, 29, 30, 30<sup>-1</sup>, 31.



Особливості проведення державної реєстрації прав на землю закріплені в розділі IV.



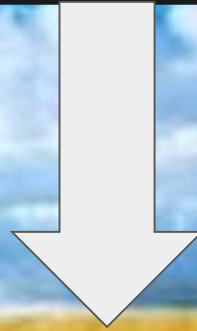
Постанова Кабінету  
Міністрів України « Про  
затвердження порядку  
ведення Державного  
реєстру речових прав на  
нерухоме майно»  
№ 1141 від 26 жовтня 2011  
року

п.1 - визначається процедура ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Постанова Кабінету  
Міністрів України «Про  
державну реєстрацію  
речових прав на нерухоме  
майно та їх обтяжень»  
№ 1127 від 25 грудня 2015  
року

ст. 40 - Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та цим Порядком.

# Поняття Державного реєстру речових прав на нерухоме майно



Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав(ст.2 З.У. “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”).

# Суб'єкти державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Державний реєстратор



Нотаріус



Державний виконавець

Громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав.

З 1 січня 2016 року набрала чинності нова редакція закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», після чого нотаріуси дістали право здійснювати функції державних реєстраторів, тобто стали повноцінними реєстраторами.

У разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням за результатом прилюдних торгів нерухомого майна, що є предметом іпотеки.



# Повноваження державного реєстратора (ст.10 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»)

встановлює відповідність  
обов'язкового дотримання  
письмової форми правочину  
та його нотаріального  
посвідчення

перевіряє документи на  
наявність підстав для  
проведення реєстраційних дій  
під час проведення державної  
реєстрації прав

відкриває та/або  
закриває розділи в  
Державному реєстрі  
прав

формує реєстраційні справи  
у паперовій формі

присвоює за допомогою  
Державного реєстру прав  
реєстраційний номер  
об'єкту нерухомого майна

# Державній реєстрації прав та їх обтяження підлягають (ст.4 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»)

Право власності

Речові права,  
похідні від  
права  
власності

Право власності на  
об'єкт незавершеного  
будівництва

Заборона  
відчуження та арешт  
нерухомого майна,  
податкова застава,  
предметом якої є  
нерухоме майно, та  
інші обтяження.



- сервітут
- емфітевзис
- суперфіцій
- іпотека
- право довірчої власності та ін.



# Реєстр прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

- нерухоме майно;
- право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;
- обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.



# Порядок проведення державної реєстрації

❖ **Прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв.**

❖ **Виготовлення електронних копій документів.**

❖ **Встановлення черговості розгляду заяв.**

❖ **Перевірка документів на прийняття відповідних рішень.**



❖ **Прийняття рішення про державну реєстрацію прав.**

❖ **Відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру.**

❖ **Формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав**

❖ **Видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.**

# Строки державної реєстрації прав (ст.19 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»)

Державна реєстрація  
права власності та інших  
речових прав



проводиться у строк, що  
не перевищує п'яти  
робочих днів з дня  
реєстрації

Державна реєстрація  
обтяжень, іпотек речових  
прав



проводиться у строк, що  
не перевищує двох  
робочих днів з дня  
реєстрації

Державна реєстрація прав  
у результаті вчинення  
нотаріальної дії  
нотаріусом



проводиться невідкладно після  
завершення нотаріальної дії,  
але не пізніше строків,  
встановлених абзацами першим  
і другим ч.1 ст. 19

## Підстави для державної реєстрації прав (ст.27 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»)

1. Свідоцтво про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя;

2. Державний акт на право приватної власності на землю;

3. Заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

4. Рішення суду, що набрало законної сили;

5. Ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди.

6. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане до 1 січня 2013 року;

7. Свідоцтво про право власності.



## **Підстави для відмови у державній реєстрації речових прав (ст.24 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»)**



**У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:**

- заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації;
- заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
- наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно
- наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;
- заявника, який звернувся із заявою про державну реєстрацію прав, що матиме наслідком відчуження майна, внесено до Єдиного реєстру боржників.

# Важливі моменти у проведенні державної реєстрації прав на нерухоме майно

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав на житловий будинок, будівництво якого закінчене до 5 серпня 1992 р.

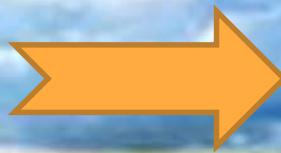
1. Технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
2. Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав на земельну ділянку, що створюється шляхом поділу або об'єднання

1. Документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку до її поділу або об'єднання;
2. Витяг з Державного земельного кадастру про новосформовану земельну ділянку;
3. Технічна документація щодо поділу земельних ділянок.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.



**ЗАЯВА**  
про державну реєстрацію прав та їх обтяжень  
(щодо права власності)

**Вид реєстрації:** виникнення  припинення  перехід   
**Номер запису про право власності\*:** \_\_\_\_\_

**Форма власності:** приватна  комунальна  державна  власність інших держав   
власність міжнародних організацій і юридичних осіб інших держав

**Вид спільної власності:** \_\_\_\_\_ спільна сумісна  \_\_\_\_\_ спільна часткова

**Тип об'єкта:** земельна ділянка  нежитлове приміщення  житлове приміщення  квартира   
об'єкт незавершеного будівництва  житловий будинок  будівля  споруда   
інший \_\_\_\_\_

**Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:** \_\_\_\_\_

**Місцезнаходження об'єкта нерухомого майна:** Область \_\_\_\_\_  
Район \_\_\_\_\_ Населений пункт \_\_\_\_\_ Іменований об'єкт \_\_\_\_\_  
Вулиця \_\_\_\_\_ № буд./зем. діл. \_\_\_\_\_ № корп./секц. \_\_\_\_\_ № блоку/тар./кв. \_\_\_\_\_ № кімн./прим. \_\_\_\_\_

**Кадастровий номер земельної ділянки:** \_\_\_\_\_  
**Реєстраційний номер земельної ділянки:** \_\_\_\_\_

**Суб'єкт права є заявником\*\***  фізична особа  юридична особа

**Прізвище, ім'я, по батьковій фізичної особи / найменування юридичної особи**  
\_\_\_\_\_

**Податковий номер:** \_\_\_\_\_

**Документ, що посвідчує особу:**  
Паспорт громадянина України  або інший документ \_\_\_\_\_

**Серія, номер:** \_\_\_\_\_ **Дата видачі:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Видавник:** \_\_\_\_\_

**Прізвище, ім'я, по батьковій**  
\_\_\_\_\_

**Податковий номер:** \_\_\_\_\_

**Документ, що посвідчує особу:**  
Паспорт громадянина України  або інший документ \_\_\_\_\_

**Серія, номер:** \_\_\_\_\_ **Дата видачі:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Видавник:** \_\_\_\_\_

**Документ, що підтверджує повноваження особи:** \_\_\_\_\_

**Серія, номер:** \_\_\_\_\_ **Дата видачі:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Видавник:** \_\_\_\_\_

**Спосіб отримання документів:** особисто  рекомендованим листом

**Поштова адреса, за якою треба надіслати документи:**  
Країна \_\_\_\_\_ Індекс \_\_\_\_\_ Область \_\_\_\_\_ Район \_\_\_\_\_  
Населений пункт \_\_\_\_\_ Вулиця \_\_\_\_\_ буд. корп. кв. \_\_\_\_\_

**Підтвержую згоду на обробку персональних даних.**  
Телефон заявника \_\_\_\_\_ **Службові відмітки**  
Підпис заявника \_\_\_\_\_ Реєстраційний номер заяви \_\_\_\_\_  
Дата реєстрації \_\_\_\_\_

\* Номер запису про право власності зазначається у вилученні реєстрації припинення права.  
\*\* Позначається символом Б, якщо заява подається суб'єктом права. При цьому блок «Відомості про заявника (уповноважену особу)» не заповнюється.



# Підсумок

З 1 січня 2013 року в Україні функціонує класична титульна система реєстрації прав на нерухомість та її обтяжень. Правочини з нерухомістю не реєструються, проте реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтяження.

Відтепер вся інформація, яка вносилась до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень, Реєстру права власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру земель, вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Підсумовуючи вище викладене можна зробити висновок, що значущість державної реєстрації прав на нерухоме майно полягає в наступному:

- Акт реєстрації є рішенням компетентного органу, який вказує на юридичний стан суб'єкта, а реєстраційні дії мають юридичні наслідки;
- Зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна;
- Правочини щодо нерухомого майна можуть вчинятися, якщо право власності на це майно зареєстровано відповідно до закону.

# Довідка!

Міністерство юстиції України -  
Київ, вулиця Архітектора  
Городецького, 13.



Київська міська державна  
адміністрація - Київ, вулиця  
Хрещатик, 36.



Київська обласна державна  
адміністрація - Київ-196, площа  
Лесі Українки, 1.



**Список  
акредитованих суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень  
у Київській області**

1	Бориспіль	КП "Бориспільське бюро технічної інвентаризації"	08300 Київська обл., м. Бориспіль, вул. Шевченка, 6-а
2	Васильків	Комунальне підприємство "Центр розвитку та інвестицій Васильківського району"	08600 Київська обл., м. Васильків, вул. Соборна, 93
3	Баришівка	Комунальне підприємство "Баришівське бюро технічної інвентаризації"	07500 Київська обл., Баришівський р-н, смт Баришівка, вул. Центральна, 29
4	Києво-Святошинський	КП "Бюро Державної Реєстрації» Софіївська Борщагівської сільської ради Києво- Святошинської ради Київської обл.	08131, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, вул. Київська 24, кім. 201
5	Києво-Святошинський	Комунальне підприємство "Бюро державної реєстрації" Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області	08130, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Ярослава Мудрого 1-А
6	Києво-Святошинський	КП Київської обласної ради "Готово"	08150, Київська обл., Києво-Святошинський район, місто Боярка, вул. Матросова, 11.
7	Києво-Святошинський	КП "Благоустрій крюківщини" Крюківщинської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області.	08136, Київська обл., Києво-Святошинський район, село Крюківщина, вул. Балукова, 10.



8	Вишгородський	КП «Вишгородське бюро технічної інвентаризації»	07300, Київська обл., Вишгородський р-н, м. Вишгород, вул. Межигірського Спасу, 6
9	Київська область	Київська обласна філія державного підприємства «Державний інститут судових економіко-правових та технічних експертних досліджень»	02660, м. Київ, вул. Є.Сверстюка, 15
10	Київська область	КП Бориспільської районної ради Бориспільське районне «Бюро технічної інвентаризації»	08340, Київська обл., Бориспільський район, село Гнідин, вул. Нова, 5
11	Київська область	КП Броварської міської ради «Броварське бюро технічної інвентаризації»	Київська обл., м. Бровари вул. Марії Лагунової, буд. 18-б
12	Київська область	КП Великодимерської селищної ради «Комунальна служба реєстрації речових прав»	07442, Київська обл., Броварський р-н, смт Велика Димерка, вул. Соборна, 15
13	Київська область	Філія КП Новопетрівської сільської ради «Результат»	07354, Київська обл., с. Нові Петрівці, вул. Свято-Покровська, 171
14	Київська область	Київська філія Державного підприємства «Сетам»	01001, м. Київ, вул. Володимирська, 48, 5 поверх