



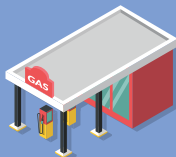
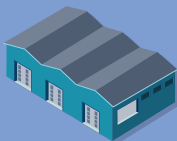
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**ЦЕНТР
КОМЕРЦІЙНОГО
ПРАВА**



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

ЮРИДИЧНА АБЕТКА ПІДПРИЄМЦЯ



Київ — 2016

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

ЮРИДИЧНА АБЕТКА ПІДПРИЄМЦЯ

Василь Кузьмич,

нотаріус, заст. завідувача Першої київської державної
нотаріальної контори

Анатолій Мірошніченко,

д. ю. н., проф., член Вищої ради юстиції

Зміст

1. Коли і навіщо необхідно реєструвати права на нерухоме майно та їх обтяження?	3
1.1. Які права підлягають реєстрації?	3
1.2. Права на яке нерухоме майно підлягають реєстрації?	4
1.3. Навіщо реєструвати речові права на нерухоме майно?	4
1.4. Коли речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають без реєстрації?	5
2. Як реєструвати права та їх обтяження?	7
2.1. Хто здійснює реєстрацію?	7
2.2. Які документи подавати?	8
2.2.1. Заява	8
2.2.2. Документ про оплату або звільнення від оплати	10
2.2.3. Пакет доданих документів	12
2.2.4. Як бути у випадку, якщо перейменування вулиць, площ, населених пунктів тощо спричинило “нестиковку” у поданих на реєстрацію документах? Чи потрібно вносити зміни в існуючі реєстраційні дані у зв’язку з перейменуванням?	20
2.2.5. Об’єкт перебуває у спільній власності, я маю намір його зареєструвати, а співвласник не хоче нічого робити для реєстрації. Як бути?	21
2.3. Підстави для відмови у державній реєстрації	22
2.4. Які документи мені повинні видати після реєстрації?	23
2.5. Мені незаконно відмовляють у реєстрації. Що робити?	25
2.6. Як зареєструвати право на об’єкт самочинного будівництва?	27
2.7. Що робити, якщо мені відмовили у реєстрації через те, що у поданих на реєстрацію документах допущено помилку?	28
3. Використання відомостей з реєстру	29
4. Виправлення помилок та запобігання їм	32
4.1. Позасудовий порядок виправлення помилок	32
4.2. Судовий порядок виправлення помилок	32
4.3. Як запобігти ситуаціям, коли право на об’єкт зареєстровано ще за кимсь?	37
Додаток. Правова основа державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	39

1. Коли і навіщо необхідно реєструвати права на нерухоме майно та їх обтяження?

1.1. Які права підлягають реєстрації?

Державній реєстрації підлягають так звані речові права відповідно до переліку, наведеного у ст. 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав та нерухоме майно”:

- “1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіції);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;
 - право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
 - право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
 - іпотека;
 - право довірчої власності;
 - інші речові права відповідно до закону;
- 3) право власності на об’єкт незавершеного будівництва;
- 4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження”.

У тексті статті вживаються поняття “інші речові права відповідно до закону” та “інші обтяження”. Сьогодні реєстрації “інших речових прав” та “інших обтяжень”, окрім прав та обтяжень, наведених у ст. 4 Закону, законодавство не вимагає.

1.2. Права на яке нерухоме майно підлягають реєстрації?

Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав, визначається в ч. 4 ст. 1 та 4 ст. 5 Закону.

Реєстрації підлягають права на “підприємства як єдині майнові комплекси” (див. ст. 191 Цивільного кодексу України), “житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення”.

Закон (ч. 4 ст. 5) уточнює, що НЕ підлягають державній реєстрації права на “корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії”.

ПІДЛЯГАЮТЬ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА НА:	
ТАК	НІ
Підприємства як єдині майнові комплекси	
Житлові будинки, їх окремі частини	
Будівлі і споруди, їх окремі частини	
Квартири	Малі архітектурні форми
	Тимчасові, некапітальні споруди, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення
	Споруди, що є приналежністю головної речі або складовою частиною речі,— трубопроводи, автомобільні дороги, електричні мережі, теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії
Житлові та нежитлові приміщення	Корисні копалини
	Рослини

1.3. Навіщо реєструвати речові права на нерухоме майно?

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають, за загальним правилом, лише після їх державної реєстрації (ч. 2 ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”), хоча існує низка винятків — ситуацій,

в яких права виникли до чи без їх державної реєстрації (див. нижче п. 1.4).

У цих випадках доцільно зареєструвати існуючі права, оскільки це істотно зменшить можливість виникнення спорів щодо майна, і дозволить розпорядитися ним, адже **пердача речових прав на нерухоме майно та будь-які дії щодо зміни цих прав допускаються лише після державної реєстрації речових прав** (ч. 4 ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”), окрім випадків виникнення прав до 01.01.2013 та деяких винятків, що стосуються державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності (ст. 28 Закону).

1.4. Коли речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають без реєстрації

По-перше, у багатьох випадках **речові права на нерухоме майно виникли до набрання чинності правилами, що обумовлюють виникнення таких прав моментом державної реєстрації**. Зокрема, Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 (діяв до 01.01.2004) не пов'язував виникнення права власності на нерухоме майно з реєстрацією відповідного права. В подальшому і до 01.01.2013 законодавство також допускало виникнення речових прав з моменту реєстрації договорів, за якими вони набувалися, або реєстрації документів, що посвідчували такі права (наприклад, державних актів про право власності на землю або право постійного користування землею — див. попередню редакцію ст. ст. 125 та 126 Земельного кодексу України).

По-друге, винятком із правила ч. 2 ст. 3 Закону є **правила про спадкування**, згідно з якими незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (ч. 5 ст. 1268 Цивільного кодексу України); часом відкриття спадщини, у свою чергу, є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою (ч. 2 ст. 1220 Цивільного кодексу України). Таким чином, при спадкуванні речових прав на нерухоме майно вони переходять до спадкоємця “автоматично” незалежно від їх державної реєстрації. Цей висновок із положень закону не зовсім очевидний, але саме таке (на наш погляд, цілком вірне) тлумачення загалом сприйняте судовою практикою (див., зокрема, лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ “Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування” від 16.05.2013 №24–753/4–13).

По-третє, винятком є **правонаступництво юридичних осіб**. Так, відповідно до ч. 1 ст. 104, ч. 2 ст. 107 Цивільного кодексу України при припиненні юридичної особи шляхом реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) майно припиненої юридичної особи, включаючи речові права на нерухоме майно, переходить до правонаступника чи правонаступників на підставі передавального акта (у разі злиття, приєднання або перетворення) або розподільного балансу (у разі поділу). За змістом правил про правонаступництво, воно відбувається незалежно від державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за правонаступником.

По-четверте, права на нерухоме майно виникають незалежно від їх реєстрації у **випадку переходу прав на земельні ділянки при відчуженні будівель і споруд**. Слідування земельної ділянки за будівлями та спорудами, що на ній розташовані, передбачене ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, ст. 6 Закону України “Про іпотеку”, ст. 7 Закону України “Про оренду землі” (вживаються пере-

важно формулювання на зразок “до особи переходить право”). Зважаючи на деякі двозначності у правовому регулюванні, судова практика наразі виходить переважно з того, що право власності на земельну ділянку при відчуженні будівель і споруд переходить до набувача автоматично¹; у той же час для виникнення права оренди необхідне переукладення договору оренди земельної ділянки².

Цей перелік випадків, коли речові права на нерухоме майно виникають незалежно від їх державної реєстрації, не є вичерпним.

Втім, як уже зазначалося, і в цих випадках доцільним є здійснення державної реєстрації відповідних речових прав.

2. Як реєструвати права та їх обтяження?

2.1. Хто здійснює реєстрацію?

Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (ст. 6, 10 та ін.) передбачено, що реєстрацію прав здійснюють: (1) *виконавчі органи сільських, селищних та міських рад*, (2) *Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації*; (2) *так звані акредитовані суб'єкти*; (3) *нотаріуси*, (4) *державні виконавці* — у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Особа, яка безпосередньо здійснює реєстрацію прав, в усіх випадках виступає у статусі державного реєстратора.

Дуже важливо, що зацікавлена особа має широкий вибір, до кого звернутися по реєстрацію речових прав та їх обтяжень. З огляду на це у разі створення неправомірних перешкод у проведенні реєстрації особа може просто звернутися до іншого реєстратора. При цьому діє принцип “**екстериторіальності**”, хоча і з деякими обмеженнями — відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону, реєстрація “*проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна*”; “*реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна*”. Напевно, найпоширеніший випадок реєстрації — у результаті вчинення нотаріальної дії; така реєстрація “*проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію*”.

При цьому **виконавчі органи місцевих рад** (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) здійснюють реєстрацію лише у разі, якщо відповідна рада прийняла рішення про це (ч. 2 ст. 6 Закону). Приклади прийняття відповідних рішень вже є, щоправда, йдеться здебільшого про великі міста. Наприклад, у Львові відповідне рішення прийняте у формі ухвали Львівської міської ради від 04.02.2016 № 135 “Про здійснення повноважень суб'єктів державної реєстрації та суб'єктів державної реєстрації прав у відповідній адміністративно-територіальній одиниці виконавчими органами Львівської міської ради”.

Згадані у Законі “**акредитовані суб'єкти**” — це юридичні особи, які пройшли акредитацію у Міністерстві юстиції України. Закон установлює низку вимог до “акредитованих суб'єктів”, включаючи страхування їх цивільно-правової відповідальності (ч. 3 ст. 6 Закону). Існує практика оприлюднення переліків таких суб'єктів на офіційних веб-сайтах територіальних органів Міністерства юстиції України. Серед таких суб'єктів поки що переважно комунальні підприємства — бюро технічної інвентаризації. Втративши монополію на проведення технічної інвентаризації, ці підприємства прагнуть зберегти своє місце на ринку за рахунок розширення спектру послуг, які ними надаються. Також нещодавно

1 Див., напр., постанову Верховного суду України від 13.04.2016 у справі за позовом ОСОБА_7 до Лазурненської селищної ради Скадовського району Херсонської області, Херсонського державного університету про визнання недійсними рішень та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою // Єдиний державний реєстр судових рішень // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/57312120>.

2 Див., напр., рішення Вищого господарського суду України від 09.07.2015 у справі за позовом Дочірнього підприємства з іноземною інвестицією “КАПРО” до Київської міської ради про розірвання договору // Єдиний державний реєстр судових рішень // <http://reyestr.court.gov.ua/Review/46851718>; рішення Вищого господарського суду України від 23.09.2015 у справі за позовом фізичної особи — підприємця ОСОБА_1 до Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області та ФОП ОСОБА_2 про визнання права користування земельною ділянкою, визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування, визнання додаткової угоди до договору недійсною, зобов'язання не перешкоджати у здійсненні користування земельною ділянкою та усунення перешкод у користуванні та за зустрічним позовом Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області до ФОП ОСОБА_1 про зобов'язання ФОП ОСОБА_1 укласти договір оренди // Єдиний державний реєстр судових рішень // [Електронний ресурс].— Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/51532391>; рішення Вищого господарського суду України від 12.03.2015 у справі за позовом Інституту хімії високомолекулярних сполук Національної академії наук України до Державного підприємства “Дослідне виробництво Інституту хімії високомолекулярних сполук Національної академії наук України” про стягнення 361330,73 грн // Єдиний державний реєстр судових рішень.— [Електронний ресурс].— Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/43094218>; рішення Вищого господарського суду України від 18.02.2015 у справі за позовом Покровської сільської ради Нікопольського району Дніпропетровської області до Товариства з обмеженою відповідальністю “Перспектива” про стягнення збитків у вигляді недоотриманого доходу орендної плати, завданих відповідачем внаслідок користування земельними ділянками // Єдиний державний реєстр судових рішень.— [Електронний ресурс].— Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42841850>.

3 Див. <http://ukrposhta.ua/ukrposhtu-akreditovano-yak-subyektu-derzhavno%D1%97-reyestraci%D1%97>

процедуру акредитації пройшла “Укрпошта”³.

Втім, звичайно, найбільш розгалуженою і доступною для споживачів є мережа **notarių**, включаючи приватних, які можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

2.2. Які документи подавати?

Для проведення державної реєстрації подається (1) заява, (2) документ про оплату послуг або про звільнення від оплати та (3) певний пакет доданих документів.

2.2.1. Заява

Законодавство встановлює винятки, коли заява не подається (реєстрація обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень, проводиться державним виконавцем без подання заяви заявником — п. 35 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141).

Заява може подаватися в паперовій або електронній формі.

Паперова форма “подання заяви” — певна умовність. Заява формується державним реєстратором або його помічником за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав “на місці”, тому змістом заяви особливо перейматися не варто. Задача заявника — перечитати заяву і поставити свій підпис. Заява оформлюється у двох примірниках, один з яких повертається заявникові (п. 7 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

Заява виглядає так (Мал. 2.2.1).

Слід звернути увагу, що при формуванні та реєстрації заяви повинна бути встановлена особа заявника, тому при зверненні по реєстрацію необхідно мати документ, що посвідчує особу — паспорт громадянина України, посвідку на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його замінює, паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне проживання за кордоном (у разі вилучення у громадянина України паспорта громадянина України у зв'язку з отриманням дозволу для виїзду за кордон), свідоцтво про народження (для осіб, що не досягли 16 років), службове посвідчення (для посадових осіб) (п. 8 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

При поданні заяви в паперовій формі існує можливість попереднього подання заяви про державну реєстрацію на веб-порталі Міністерства юстиції України (Мал. 2.2.2) (див. <https://kap.minjust.gov.ua/services/rpzdescription>).

Заява в **електронній формі** може бути подана "державним виконавцем у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, а також у разі державної реєстрації речових прав, похідних від права власності (крім іпотеки), незалежно від особи заявника" (п. 30 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

17.04.2012 № 595/5
(у редакції наказу
Міністерства юстиції України
31.03.2015 № 465/5)

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

[illegible]

Ротглад заван у скороченій строчці***		☐	
Спосіб отримання витгу з Державного реєстру прав***		в електронному вигляді ☐ (адрес електронної пошти машини)	
у паперовому вигляді ☐			

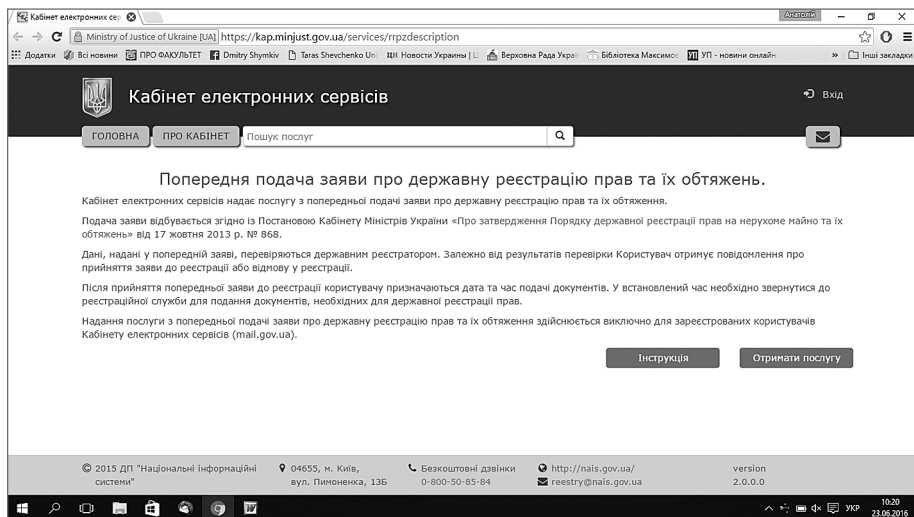
Під отриманням витгу з Державного реєстру прав маєстат на завіт платна будь-якого документа, оформленого
 реєстрацією за результатами розгляду заяви. У разі обрання електронної форми отримання документа у паперовому
 вигляді такі документи не видаються.

Спосіб отримання документа***:									
Поштою атримати з мого треба надіслати документи:									
Кодна	Регіон	Область	Район	Розомандованим листом					
☐	☐	☐	☐	☐					
					Буд.	Корт.			
					Вината				
					особисто ☐				

Спосіб отримання документа***:									
Поштою атримати з мого треба надіслати документи:									
Кодна	Регіон	Область	Район	Розомандованим листом					
☐	☐	☐	☐	☐					
					Буд.	Корт.			
					Вината				
					особисто ☐				

Телефон заванка		Сторбний вінітгін	
+3800000000		Розорній розрз завіт	
Платне заванка		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	

* Номер записку про право власності здійснюється у випадку реституції третини права.
 *** Позначається символом Σ , якщо заяв подается суб'єкт права. При цьому блок «Відомості про заявника (уточнювану особу)» не заповнюється.
 **** Позначається символом Δ , якщо заявником подається документ, що підтверджує оплату за скорочення строку розгляду заявки.
 ***** Позначається символом Δ замість двох способів отримання документів.



Мал. 2.2.2

Відповідно до ч. 1 ст. 20 Закону, заява в електронній формі подається “за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи”. Подання заяви у цьому випадку здійснюється через веб-портал Міністерства юстиції України. Необхідні документи подаються в електронному вигляді (в необхідних випадках оригінали скануються).

На жаль, наразі на веб-порталі Міністерства юстиції (<https://kap.minjust.gov.ua/>) відповідний функціонал не реалізований. Сподіваємося, що ситуація зміниться.

Безкоштовно отримати електронний цифровий підпис можна в Акредитованому центрі сертифікації електронних ключів, що надає послуги з надання ЕЦП у місцевих податкових інспекціях (див. <http://acskidd.gov.ua/>).

2.2.2. Документ про оплату або звільнення від оплати

Згідно з ч. 1 ст. 34 Закону за державну реєстрацію прав справляється адміністративний збір у такому розмірі:

- “1) за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) у строк, визначений статтею 19 цього Закону,— 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- 2) за державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс у строк 7 робочих днів — 5 мінімальних заробітних плат; за державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс протягом 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 10 мінімальних заробітних плат;
- 3) за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації

права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) у строк 2 робочі дні — 1 мінімальна заробітна плата;

за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) протягом 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 2 мінімальні заробітні плати;

за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) протягом 2 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 5 мінімальних заробітних плат;

- 4) за державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, у строки, визначені цією статтею,— 50 відсотків адміністративного збору за державну реєстрацію права власності;
- 5) за державну реєстрацію обтяжень у строк, визначений статтею 19 цього Закону,— 0,05 розміру мінімальної заробітної плати; за державну реєстрацію обтяжень протягом 2 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 0,5 розміру мінімальної заробітної плати;
- 6) за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника,— 0,04 розміру мінімальної заробітної плати”.

При обчисленні збору використовується місячний розмір мінімальної заробітної плати, встановлений законом на 1 січня календарного року, в якому подаються документи для проведення реєстрації. На 01.01.2016 такий розмір було встановлено Законом України “Про Державний бюджет України на 2016 рік” на рівні 1378 грн.

Розрахований збір округлюється до найближчих 10 грн (ч. 1 ст. 34 Закону).

За державну реєстрацію права власності на частку у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна адміністративний збір сплачується в повному обсязі.

Відповідно до ч. 4 ст. 34 Закону від адміністративного збору **звільняються**:

- “1) фізичні та юридичні особи — під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом;
- 2) громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- 3) громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов’язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали в зоні безумовного (обов’язкового) відселення не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення — не менше трьох років;
- 4) громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

- 5) інваліди Великої Вітчизняної війни, особи із числа учасників антитерористичної операції, яким надано статус інваліда війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
- 6) інваліди I та II груп;
- 7) Національний банк України;
- 8) органи державної влади, органи місцевого самоврядування;
- 9) інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав."

2.2.3. Пакет доданих документів

Відповідно ч. 2 ст. 18 Закону перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, визначений Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою від 25.12.2015 № 1127 (найпоширеніші ситуації виділено у таблиці підкресленням).

ОБ'ЄКТ	ВИМОГИ ПОРЯДКУ ЩОДО ПЕРЕЛІКУ ДОКУМЕНТІВ
Право власності	
Новозбудований об'єкт нерухомого майна (п. 41 Порядку)	1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (крім випадків державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі та споруди, прибудови до них, побудовані до 5 серпня 1992 р.); 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків надання відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинки); 4) письмова заява співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що перебуває у спільній частковій власності); 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності) Прим.: При поданні документів слід уникати поширеної помилки у вигляді надання відомостей про так звану будівельну адресу об'єкта (адресу, яка фігурує, зокрема, у дозвільних документах на будівництво тощо), яка часто відрізняється від адреси, що присвоюється об'єкту після завершення його будівництва

Індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них , які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р (п. 42 Порядку)	1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, у тому числі рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність чи відомості про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність з погосподарської книги; 2) виписка з погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений, — сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою
Об'єкт нерухомого майна державної або комунальної власності , будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 1 січня 2013 р., за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної або комунальної власності на такий об'єкт (п. 43 Порядку)	1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 2) витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта (у разі державної реєстрації права державної власності); 3) документ, що підтверджує факт перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності, виданий відповідним органом місцевого самоврядування (у разі державної реєстрації права комунальної власності); 4) документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна у державній власності, виданий Фондом державного майна чи його регіональним відділенням (у разі державної реєстрації права комунальної власності)
Реконструйований об'єкт нерухомого майна (в тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки) (п. 44 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 4) письмова заява співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що перебуває у спільній частковій власності та у результаті проведення реконструкції змінився розмір часток у такому праві); 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності) Прим.: Державна реєстрація права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (в тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна з житлового у нежитловий або навпаки) проводиться виключно у разі зміни відомостей про суб'єкти речових прав. У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни такі відомості вносяться до Державного реєстру прав відповідно до законодавства поза процедурою державної реєстрації прав

Сформована в порядку відведення із земель державної та комунальної власності земельна ділянка (п. 45 Порядку)	1) рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі підготовки лотів до проведення земельних торгів) Прим.: При цьому п. 20 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, вимагає внести до запису про земельну ділянку, зокрема, дату державної реєстрації земельної ділянки та найменування органу, що провів державну реєстрацію земельної ділянки. Ці відомості можна отримати лише з витягу з Державного земельного кадастру, що обумовлює необхідність також і його подання, якщо реєстратор не може отримати такі відомості безпосередньо з Державного земельного кадастру
Майно, передане у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) (п. 46 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, що передається у власність юридичної особи (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна; 3) рішення органу або особи, уповноваженого установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою); 4) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли передача здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності)
Майно, передане у зв'язку з припиненням або виділенням юридичної особи (п. 47 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна (у разі ліквідації юридичної особи); 3) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи); 4) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи)
Майно, отримане при виході зі складу засновників (учасників) юридичної особи (п. 48 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) рішення органу або особи, уповноваженого установчими документами такої юридичної особи або законом, про передачу майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи

Майно, повернуте реабілітованим громадянам (п. 49 Порядку)	1) рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна реабілітованій особі
Земельна ділянка, реєстрацію якої проведено до 01.01.2013 року , у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою (п. 50 Порядку) Прим: Крім права власності, правила поширюються на реєстрацію інших речових прав	1) копія примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта; 2) оголошення про втрату документа у друкованих засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чий ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа)
Земельна ділянка, сформована шляхом поділу чи об'єднання (п. 51 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку до її поділу чи об'єднання (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли державна реєстрація права власності проводиться на підставі договору про поділ спільного майна); 2) витяг з Державного земельного кадастру про новосформовану земельну ділянку; 3) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли поділ або об'єднання здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності)
Об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом поділу, виділу частки чи об'єднання кількох об'єктів (п. 52 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його поділу, виділу частки чи об'єднання (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли державна реєстрація права власності проводиться на підставі договорів про поділ спільного майна або про виділ частки в натурі); 2) технічний паспорт на новостворений об'єкт нерухомого майна; 3) документ, що підтверджує присвоєння новоствореному об'єкту нерухомого майна окремої адреси (крім випадків, коли присвоєння окремої адреси новоствореному об'єкту нерухомого майна не передбачається); 4) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли поділ, виділ частки або об'єднання здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності)
Майно, що набувається за правочином під умовою (п. 53 Порядку)	1) документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину

Об'єкт нерухомого майна, щодо якого в документах для реєстрації відсутні технічні характеристики (п. 54 Порядку)	1) <i>технічний паспорт на об'єкт</i> Прим.: Пункт 54 Порядку також передбачає можливість подання технічного паспорта для актуалізації відомостей та характеристик про об'єкт "за бажанням заявника". Радимо такою можливістю користуватися в усіх випадках, оскільки актуалізація відомостей про об'єкт дозволить уникнути проблем в подальшому. Наразі монополія на виготовлення технічних паспортів відсутня, вони можуть бути виготовлені в результаті інвентаризації "суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат" (п. 1.4 розд. 1 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127)
Земельна ділянка, щодо якої в поданих для реєстрації документах відсутні відомості про її кадастровий номер (п. 55 Порядку)	1) <i>витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку</i> Прим. 1: За бажанням заявника витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку може бути поданий для актуалізації відомостей про земельну ділянку Прим 2.: Пункт 20 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, вимагає внести до запису про земельну ділянку, зокрема, дату державної реєстрації земельної ділянки та найменування органу, що провів державну реєстрацію земельної ділянки. Ці відомості можна отримати лише з витягу з Державного земельного кадастру, що обумовлює необхідність також і його подання, тому фактично витяг слід подавати в усіх випадках, якщо реєстратор не може отримати необхідні відомості з бази даних Державного земельного кадастру. На жаль, до електронної бази Державного земельного кадастру внесено відомості далеко не про всі земельні ділянки
Майно, що перебуває в іпотеці або податковій заставі (п. 56 Порядку)	1) <i>документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна</i> Прим.: Правило поширюється також на реєстрацію інших речових прав, крім права власності; втім, воно не поширюється на випадки (1) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; (2) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду; (3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону
Майно, набуте за договором іпотеки з застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки (п. 57 Порядку)	1) <i>копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;</i> 2) <i>документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі;</i> 3) <i>заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу)</i>

Майно, передане у державну або комунальну власність (п. 58 Порядку)	1) <i>рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу об'єкта нерухомого майна;</i> 2) <i>акт приймання-передачі такого об'єкта нерухомого майна</i>
Майно, передане для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних організацій (п. 59 Порядку)	1) <i>відповідна нота МЗС, а для розміщення міжнародних неурядових та іноземних організацій — лист Генеральної дирекції з обслуговування іноземних представництв, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної та Севастопольської міської держадміністрації</i>
Майно, набуте компанією з управління активами інституційних інвесторів (п. 60 Порядку)	1) <i>регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду;</i> 2) <i>свідцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування</i>
Майно, набуте юридичною особою, що є управителем фонду операцій з нерухомістю (п. 61 Порядку)	1) <i>затверджені правила фонду операцій з нерухомістю</i>
Новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося з 01.01.2013 року з залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності кооперативу (п. 62 Порядку)	1) <i>документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;</i> 2) <i>документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);</i> 3) <i>затверджений особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, або затверджений загальними зборами кооперативу список членів кооперативу;</i> 4) <i>документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції,— у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна)</i>

Окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності кооперативу (п. 63 Порядку)	1) документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо), або довідка житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу про членство в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі Прим.: У разі участі у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування. У разі придбання безпроцентних (цілових) облигацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облигацій та за наявності документ, згідно з яким здійснюється закріплення відповідного об'єкта інвестування за власником облигацій (договір резервування, бронювання тощо). У разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав 2) довідка (виписка) з переліку осіб, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва, видана особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, про участь особи, державна реєстрація права власності якої проводиться, в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва (крім випадків, коли перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, подано особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідно до пункту 62 цього Порядку, або копію такого переліку подано відповідно до підпункту 4 цього пункту); 3) технічний паспорт на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна; 4) завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом копії документів, передбачених пунктом 62 Порядку (у разі, коли такі документи не подано особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом)
Об'єкт незавершеного будівництва (п. 64 Порядку)	1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадку, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт; 3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва

Об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації (п. 65 Порядку)	1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадків, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли за рішенням державного органу приватизації продаж об'єкта незавершеного будівництва здійснюється під розбирання без земельної ділянки); 2) копія наказу Фонду державного майна про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації; 3) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта; 4) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва
Об'єкт незавершеного будівництва, набутий на підставі договору (п. 66 Порядку)	1) відповідний договір
Обтяження	
Обтяження іпотекою (п. 67 Порядку)	1) заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу
Відступлення прав за іпотечним договором (п. 68 Порядку)	1) заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу, на якій виконано передавальний напис (індосамент) її власником
Видача дублікату заставної (п. 69 Порядку)	1) дублікат заставної
Припинення обтяження іпотекою у разі придбання предмету іпотеки (п. 70 Порядку)	1) примірник акта про реалізацію предмета іпотеки
Припинення права власності	
Припинення права власності на об'єкт нерухомого майна у разі його знищення (п. 71 Порядку)	1) документ, відповідно до якого підтверджується факт такого знищення; 2) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли такі документи було знищено одночасно із знищенням такого об'єкта)
Припинення права власності у зв'язку з відмовою від нього (п. 72 Порядку)	1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав)

У наведеному вище переліку спеціально не описується ситуація, в якій особа хоче зареєструвати своє **речове право на нерухоме майно, набуте до запровадження Державного реєстру прав**. Це не означає, що така реєстрація неможлива, просто законодавство не встановлює спеціальних вимог до доданого до заяви пакету документів.

Із положень Закону (ч. 4 ст. 18 та ін.), які вимагають проведення реєстрації прав, що відповідають поданим документам, впливає необхідність подання у такому випадку

правоустановчих документів на майно. У випадку, якщо ситуація підпадає під умови, визначені окремими пунктами Порядку (див. вище), може вимагатися (або бути доцільним) подання додаткових документів — наприклад, у разі реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, щодо якого в документах для реєстрації відсутні технічні характеристики, слід подати технічний паспорт на об'єкт (див. п. 54 Порядку).

Відповідно до ч. 4 ст. 34 Закону при реєстрації прав, які виникли до запровадження Реєстру, адміністративний збір не сплачується.

У разі, якщо право було зареєстровано у “старих” електронних реєстрах — *Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна або Державному реєстру іпотек*, — реєстратор використовує ці реєстри як архівну складову Державного реєстру прав (п. 19 Порядку). Якщо право не зареєстроване у “старих” електронних реєстрах, “державний реєстратор використовує наявні відомості, які містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації” (там само).

Відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону реєстратори повинні надавати зацікавленим особам інформацію про перелік документів, необхідних для реєстрації.

Згідно з ч. 1 ст. 22 Закону, «[н] е розглядаються документи з підчищенням або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства”.

За змістом п. 10 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою від 25.12.2015 № 1127, оригінали поданих документів після зняття необхідних копій реєстратор повертає заявникові.

Звернемо увагу також на те, що у Вищому адміністративному суді України склалася практика, згідно з якою в разі, коли інформацію, що відсутня у правовстановлюючому документі, державний реєстратор може дізнатися із загальнодоступних джерел або з інших документів, доданих до заяви про державну реєстрацію, відмова у державній реєстрації прав та їх обтяжень не допускається⁴.

2.2.4. Як бути у випадку, якщо перейменування вулиць, площ, населених пунктів тощо спричинило “нестиковку” у поданих на реєстрацію документах? Чи потрібно вносити зміни в існуючі реєстраційні дані у зв'язку з перейменуванням?

У зв'язку із прийняттям Закону України “Про засудження комуністичного та націонал-соціалістичного (нацистського) тоталітарних режимів в Україні та заборону пропаганди їхньої символіки” від 09.04.2015 було перейменовано багато вулиць, провулків, узвозів, проїздів, проспектів, площ, майданів, набережних, мостів, інших “об'єктів топоніміки населених пунктів”. Це спричинило розбіжності в документах, виданих щодо об'єкта нерухомості, а також породило питання про те, чи слід вносити відомості в Реєстр щодо об'єктів, права на які вже зареєстровані.

На сьогодні ця проблема частково вирішена наказом Міністерства юстиції від 06.07.2012 № 1014/5, яким затверджено Порядок ведення словників Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зокрема, *Словник адміністративно-територіального устрою України* містить назви областей, назви підпорядкованих їм міст та районів, міст районного значення, селищ міського типу, сіл, сільських, селищних рад (п. 1.13 Порядку); *Словник іменованих об'єктів* містить інформацію про “іменовані об'єкти, які є ідентифікаторами місцезнаходження об'єктів нерухомого майна на певній території: найменування юридичних осіб/об'єднань громадян, у разі якщо юридичні особи не були утворені (гаражних кооперативів, садових товариств тощо), автомобільних доріг, урочищ, полонин, лісництв, масивів, залізниць (перегонів, станцій, роз'їздів, пікетів, дільниць, їх кілометрів), комплексів будівель та споруд, заповідників, парків тощо” (п. 1.14), *Словник вулиць населених пунктів та вулиць іменованих об'єктів* містить назви вулиць, провулків, площ, бульварів, проспектів, проїздів тощо кожного населеного пункту України та назви вулиць іменованих об'єктів (п. 1.15 Порядку).

При цьому забезпечується зв'язок нової (зміненої тощо) назви вулиці тощо з попередньою (п. 4.7 Порядку), що в теорії дозволяє реєстратору розібратися з усіма розбіжностями в назвах.

Втім, якщо за допомогою словника пояснити розбіжність в адресі не вдалося, це можна зробити, звернувшись до офіційної публікації рішення про перейменування, зокрема, на веб-сайті відповідної місцевої ради або Верховної Ради України (якщо йдеться про перейменування населеного пункту). Сьогодні існує практика, коли державні реєстратори вимагають довідки про перейменування⁵; якщо це сталося у вашому випадку, радимо звернути увагу реєстратора на згадану вище практику Вищого адміністративного суду України, який виходить із того, що у разі можливості отримати інформацію із загальнодоступних джерел реєстратор не може відмовити у державній реєстрації на підставі невідповідності поданих документів вимогам закону⁶.

Слід наголосити, що законодавство не встановлює обов'язку окремого внесення відомостей про нову адресу об'єкта до реєстру. Якщо особа хоче продати, скажімо, квартиру, яка розташована на вулиці зі зміненою назвою, попередньо вносити зміни до реєстру не потрібно, під час реєстрації права за набувачем державний реєстратор повинен вказати актуальну адресу об'єкта, виходячи із цих словників та/або опублікованого рішення про перейменування.

2.2.5. Об'єкт перебуває у спільній власності, я маю намір його зареєструвати, а співвласник не хоче нічого робити для реєстрації. Як бути?

Реєструється не об'єкт, а право на нього. Суб'єкт права спільної часткової власності цілком може зареєструвати свою частку у праві власності на об'єкт нерухомості самостійно.

4 Постанова Пленуму “Про огляд практики розгляду справ, які виникають зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 18.09.2015 № 20 // http://www.vasu.gov.ua/plenum/post_plenum/postanova_plenumu_20_2015/.

5 Наприклад, довідку про перейменування можна отримати у Департаменті містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації. Аналогічні довідки можуть видати у виконавчих органах інших місцевих рад.

6 Постанова Пленуму “Про огляд практики розгляду справ, які виникають зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 18.09.2015 № 20 // http://www.vasu.gov.ua/plenum/post_plenum/postanova_plenumu_20_2015/.

Правилам про ведення реєстру це не суперечить. Аналогічно один із суб'єктів права спільної сумісної власності може зареєструвати право в цілому (хоча державній реєстратори часом ставляться до таких спроб насторожено).

2.3. Підстави для відмови у державній реєстрації

Вичерпний перелік підстав для відмови у державній реєстрації викладено у ч. 1 ст. 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. При цьому навіть за наявності перерахованих підстав для відмови за деяких умов така відмова не може бути застосована:

- “1. У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:
 - 1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;
 - 2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
 - 3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;
 - 4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
 - 5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
 - 6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;
 - 7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;
 - 8) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
 - 9) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;
 - 10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;
 - 11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.
2. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.
3. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених у частині першій цієї статті, не застосовується у разі:
 - 1) наявності помилки в Державному земельному кадастрі, що виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки, невідповідність меж земельної

- ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межах);
 - 2) невідповідності площі земельної ділянки, зазначеної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення);
 - 3) невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відомостям, що містяться в документі, який посвідчує речове право на неї, якщо така невідповідність виникла внаслідок внесення змін або виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку після оформлення документа, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку. У такому разі пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру.
4. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі:
 - 1) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
 - 2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав та перенесенням щодо такого права власності обтяження, державну реєстрацію якого проведено у спеціальному розділі Державного реєстру прав;
 - 3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону.
 5. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті, заборонена”.

2.4. Які документи мені повинні видати після реєстрації?

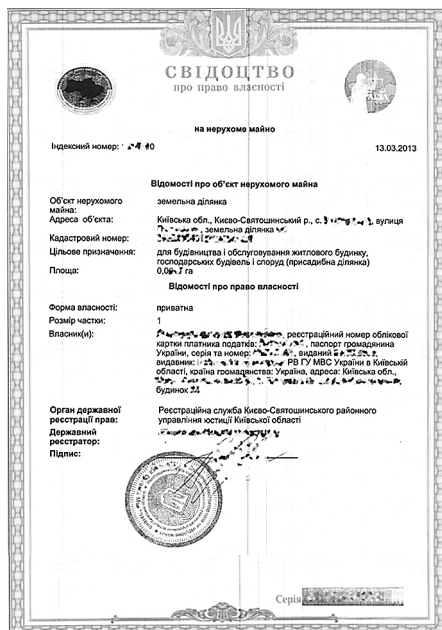
Із внесенням змін Законом України №834-VIII від 26.11.2015 із Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” було виключено положення про існування свідоцтв про право власності на нерухоме майно (ст. 28 та ін.) — красивих (і дорогих) документів на спеціальних бланках з голограмою.

Було (Мал. 2.4.1).

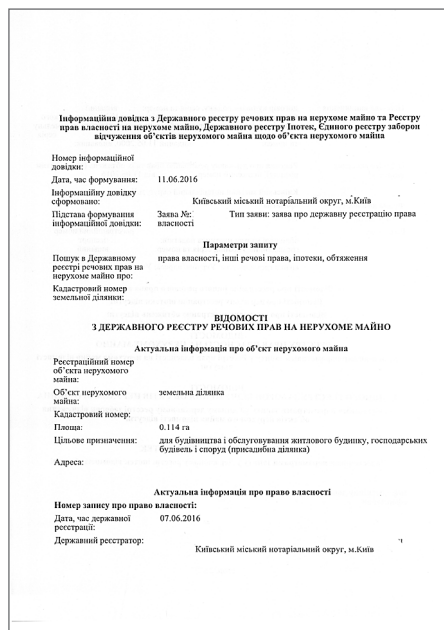
Наразі при реєстрації ніяких свідоцтв чи подібних документів заявнику видається. Відповідно до п. 22 Порядку:

“22. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру формує інформацію з нього, яка розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до неї заявника з метою її перегляду та з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, її завантаження і друк.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням заявника **може бути надана** у паперовій формі уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріусом або його помічником з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав **на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.**



Мал. 2.4.1



Мал. 2.4.2

Положення абзаців першого та другого цього пункту щодо надання інформації з Державного реєстру прав з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, не застосовується у разі проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій або електронній формі має однукову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.⁷

Стало (Мал. 2.4.2).

Такий документ виглядає набагато менш переконливим за кольоровий документ із голограмою, звичайно, що викликало цілу хвилю панічних настроїв⁷. На жаль, для багатьох неочевидно, що красивий і дорогий папірець з печаткою — у кращому випадку усього-на-всього копія електронного реєстру на певний момент, яка з кожною секундою втрачає свою актуальність. У гіршому випадку це підробка. Насправді, підробити будь-який папір набагато простіше, ніж зманіпулювати сучасною захищеною базою даних.

Наявність речових прав та їх обтяжень наразі підтверджується власне записом у реєстрі, доступ до якого може отримати будь-яка зацікавлена особа, не кажучи вже про нотаріусів та посадових осіб уповноважених державних органів. Скористатися можливістю отримати доступ до реєстру в реальному часі набагато зручніше, дешевше і, головне, надійніше, ніж довіряти красивим папірцям.

⁷ Нардепи хочуть повернути паперове свідоцтво щодо власності на нерухомість // [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.nuz.com.ua/nardepi-xochut-povernuti-paperove-svidoctvo-shhodo-vlasnosti-na-neruxomist.html? utl t=fb>

Крім того, варто звернути увагу на те, що і красивий папірець, і власне запис у реєстрі надають лише ілюзію захищеності особи від претензій інших осіб на об'єкт нерухомості. У разі виникнення спору запис у реєстрі чи свідоцтво не будуть достатнім аргументом для суду, щоб той зробив висновок про наявність права на об'єкт. Питання про наявність права буде з'ясовуватися насамперед на підставі тих документів, які “породили” право,— договору купівлі-продажу, рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки та надання її у власність тощо.

2.5. Мені незаконно відмовляють у реєстрації. Що робити?

Найпростіше рішення у цьому випадку — звернутися до іншого реєстратора. Зважаючи про монополізацію реєстраційних послуг, зацікавлена особа має широкий вибір, до кого звернутися. Саме з цієї причини після внесення до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” змін, спрямованих на демонополізацію реєстраційних послуг, кількість незаконних відмов різко знизилася.

Іншою альтернативою є оскарження рішення державного реєстратора (або його бездіяльності, якщо він відмовляється оформити свою відмову рішенням) до територіальних органів Міністерства юстиції України в порядку ст. 37 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (найважливіші положення виділені нами **шрифтом**):

“Стаття 37. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав

<...>.

2. Міністерство юстиції України розглядає скарги:

- 1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);
- 2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

- 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;
- 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав **можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.**

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15

календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

У разі якщо розгляд та вирішення скарги потребують перевірки діяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також залучення скажника чи інших осіб, Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скажника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

4. Днем подання скарги вважається день її фактичного отримання Міністерством юстиції України або його територіальним органом, а в разі надсилання скарги поштою — дата отримання відділенням поштовою зв'язку від скажника поштового відправлення зі скаргою, яка зазначена відділенням поштовою зв'язку в повідомленні про вручення поштового відправлення або на конверті. У разі якщо останній день строку для подання скарг, зазначеного у частині третій цієї статті, припадає на вихідний або святковий день, останнім днем строку вважається перший робочий день, що настає за вихідним або святковим днем.

5. **Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити:**

- 1) **повне найменування (ім'я) скажника, його місце проживання чи перебування (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб), а також найменування (ім'я) представника скажника, якщо скарга подається представником;**
- 2) **реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується;**
- 3) **зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено, на думку скажника;**
- 4) **викладення обставин, якими скажник обґрунтовує свої вимоги;**
- 5) **засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скажника в результаті прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі подання скарги на рішення про державну реєстрацію прав);**
- 6) **підпис скажника або його представника із зазначенням дати складання скарги.**

Скарга на рішення про державну реєстрацію прав розглядається в порядку, визначеному цим Законом, виключно за умови, що вона подана особою, яка може підтвердити факт порушення її прав у результаті прийняття такого рішення. Якщо скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав подається представником скажника, до скарги додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

<...>».

Також рішення чи бездіяльність державного реєстратора можуть бути оскаржені в адміністративному суді. У цій ситуації ми радили б звертатися по допомогу до юристів.

2.6. Як зареєструвати право на об'єкт самочинного будівництва?

Відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України,

“1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил”.

Відповідно до ч. 2 ст. 376 Цивільного кодексу України, “особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього”. Тому для того, щоб зареєструвати право власності на об'єкт самочинного будівництва, його слід попередньо “узаконити”.

“Узаконення” можливе в позасудовому або у судовому порядку.

Позасудовий порядок. Наразі в Україні діє так звана будівельна амністія, яка дозволяє “узаконити” індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, громадські будинки та будівлі і споруди сільськогосподарського призначення I-II категорій складності, збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт у період з 05.08.1992 по 12.03.2011 (зазначений період обраний з огляду на складність тодішньої дозвільної системи у будівництві, яка призвела до масового поширення самочинного будівництва). Для прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження (“узаконення”) самочинного будівництва заявникові слід подати до органу державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність об'єкта до експлуатації (детальніше див. Порядок прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.04.2015 №79).

Після реєстрації декларації право власності на об'єкт підлягає реєстрації в порядку, визначеному п. 41 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою від 25.12.2015 № 1127 (див. п. 2.2 вище).

Судовий порядок. Стаття 376 Цивільного кодексу України дозволяє визнати право власності на самочинно збудоване майно в судовому порядку (див. насамперед ч. ч. 3 та 5 статті):

“3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.”

“5. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб”.

Не зовсім очевидно є відповідь на запитання про те, хто має бути відповідачем за позовами про визнання права власності на самочинно збудоване майно. Зазвичай як від-

повідачі зазначаються власник земельної ділянки (якщо він не є забудовником) та органи державної реєстрації прав. Втім, будь-якого спору з органами державної реєстрації прав у цьому випадку немає, у разі визнання права власності судом воно підлягає державній реєстрації у безспірному порядку.

2.7. Що робити, якщо мені відмовили у реєстрації через те, що у поданих на реєстрацію документах допущено помилку?

Трапляються непоодинокі випадки відмови у державній реєстрації права через помилки, допущені в поданих документах. Наприклад, у договорі купівлі-продажу об'єкта нерухомості може бути неправильно вказана адреса об'єкта. Такі помилки можуть призводити до відмови у державній реєстрації. Відмова у такому випадку може бути цілком законною, і оскаржувати її безперспективно. Необхідно вносити зміни до документів, які подаються для державної реєстрації. У деяких випадках це порівняно просто — наприклад, виправлення до договору можуть бути внесені сторонами. Іноді такої можливості немає, у зв'язку з чим виникає необхідність звертатися з заявою про встановлення факту, що має юридичне значення, в порядку окремого провадження (глава 6 розділу IV Цивільного процесуального кодексу України).

Приклад. Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 01.04.2016 задоволено заяву Особи_1 в частині встановлення факту, що має юридичне значення, а саме факту, що житловий будинок розташований за певною адресою. Заява була мотивована тим, що у договорі купівлі-продажу земельної ділянки була вказана неправильна її адреса, що потім призвело до відмови у державній реєстрації новозбудованої будівлі на цій земельній ділянці. Факт допущення помилки заявник підтвердив довідкою, наданою районною державною адміністрацією, дозвільними документами на будівництво за вказаною адресою, а також технічним паспортом на новозбудований будинок⁸.

8 Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 01.04.2016 року у справі за заявою Особи_1 про встановлення факту, що має юридичне значення // [Єдиний державний реєстр судових рішень]. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/56950173>

3. Використання відомостей з реєстру

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав регламентується насамперед ст. 32 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127.

При цьому надаються як відомості з реєстру, так і відомості про те, хто отримував такі відомості (в цьому разі такі відомості надаються лише праволодильцям).

Наводимо текст ст. 32 Закону з виділенням **шрифтом** найважливіших, на наш погляд, фрагментів:

“Стаття 32. Надання інформації з Державного реєстру прав

- 1. Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом.*
- 2. **Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі державним реєстратором.***

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.

- 3. Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису. Порядок доступу до Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.*
- 4. **За заявою власника чи іншого праволодильця державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав.***

За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні державний реєстратор надає інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав”.

Прим.: Під “іншим альтернативним засобом ідентифікації особи”, згаданим у ч. 2 статті, сьогодні мається на увазі система “Банк ID”.

Відповідно до п. 49 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 №1141, інформація з реєстру, “що містить відомості про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, надається виключно особі, якої вони стосуються, крім випадків надання інформації посадовим особам органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, Національної поліції, Національного антикорупційного бюро, Національного агентства з питань запобігання корупції, Національного банку, адвокатів, нотаріусів у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом”.

Отримати відомості можна за плату, розмір якої визначений п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 №1127:

“2. Установити розмір плати за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно:

за надання інформації у паперовій формі — 0,025 розміру мінімальної заробітної плати;

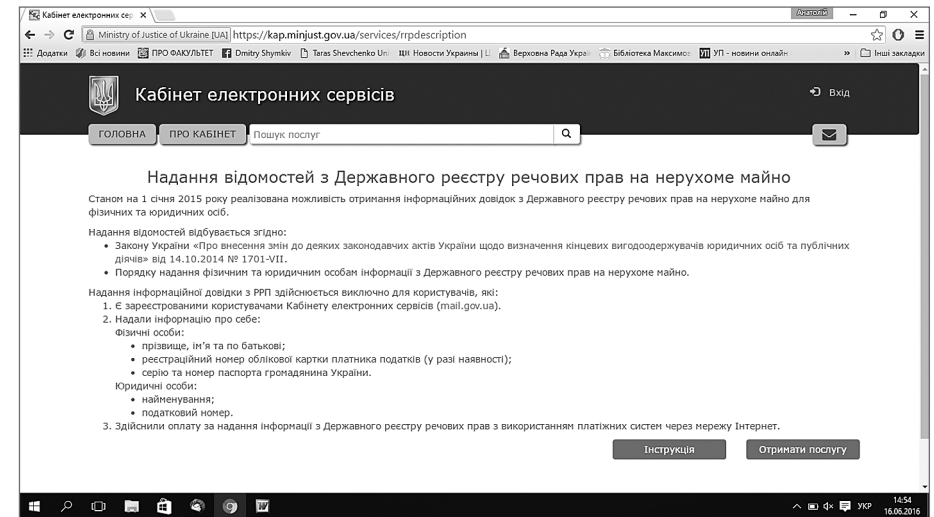
за надання інформації в електронній формі — 0,0125 розміру мінімальної заробітної плати;

за надання інформації адвокатам, нотаріусам та їх помічникам (під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва) шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно — 0,04 розміру мінімальної заробітної плати”.

Хоча законодавство передбачає можливість отримання інформації як в електронній, так і в паперовій формі, отримання інформації в паперовій формі позбавлене практично будь-якого сенсу, адже відповідно до п. 2 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформація у паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора. Роздрукувати аркуш формату А4 набагато простіше самому, не звертаючись до “уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації надавати інформацію в паперовій формі”.

Отримати відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронній формі можна за посиланням: <https://kap.minjust.gov.ua/services/rpddescription>. (Мал. 3.1.1)

На сайті ДП “Національні інформаційні системи” за посиланням: <http://www.nais.gov.ua/method> у рубриці “Методичні рекомендації” у блоці “Кабінет електронних сервісів” користувачі mail.gov.ua мають можливість ознайомитися з “Правилами пошуку інформації”



(Мал. 3.1.1)



(Мал. 3.1.2)

ції в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно” та відеоінструкцію “Порядок отримання інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно”⁹ (Мал. 3.1.2).

⁹ Режим доступу: <https://minjust.gov.ua/ua/news/48188>.

4. Виправлення помилок та запобігання їм

При проведенні реєстрації речових прав та їх обтяжень можуть мати місце різноманітні помилки — наприклад реєстрація кількох об'єктів за однією і тією самою адресою, помилки в описі об'єкта, його адресі, неправильне зазначення відомостей про право володільця тощо. Їх наявність може істотно псувати життя зацікавленим особам, знижувати ліквідність, а отже — і вартість майна.

4.1. Позасудовий порядок виправлення помилок

Правила про виправлення технічних помилок у записах Державного реєстру прав чи документах, виданих у результаті ведення реєстру, визначені ч. 1 ст. 26 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”:

“1. Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав.

*У разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, **виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), за заявою власника чи іншого правонабувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом “в” пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав.***

У разі якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб, зміни до Державного реєстру прав вносяться на підставі відповідного рішення суду.

Подання та отримання документів за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав здійснюються у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав”.

При цьому, згідно з поширеним серед державних реєстраторів тлумаченням, щодо виправлення помилки слід звертатися до того реєстратора, який вчинив відповідну реєстраційну дію. І лише якщо він припинив свою діяльність, помилку може виправити будь-який реєстратор. Такий підхід є досить спірним, але його існування слід враховувати.

4.2. Судовий порядок виправлення помилок

Якщо помилка має не технічний характер, зміни до реєстру вносяться на підставі відповідного рішення суду згідно з правилами ч. ч. 2 та 3 ст. 26 Закону:

“2. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведenu державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом “а” пункту 2 частини шостої статті 37 цього

Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

У разі скасування судом документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 1 січня 2013 року, або скасування записів про державну реєстрацію прав, інформація про які відсутня в Державному реєстрі прав, запис про державну реєстрацію прав вноситься до Державного реєстру прав та скасовується.

3. *У разі скасування на підставі рішення суду рішення про внесення змін до запису Державного реєстру прав, про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна відповідний запис скасовується”.*

На окрему увагу заслуговує питання про те, який процесуальний порядок та способи захисту повинна застосовувати особа, права якої порушуються неправильною реєстрацією.

У разі, коли помилка в реєстрі є наслідком використання документів з помилковою інформацією, виправлення вноситься, суворо кажучи, в позасудовому порядку, але для того, щоб воно відбулося, зацікавлена особа може мати потребу у зверненні до суду із заявою про встановлення факту, що має юридичне значення, в порядку окремого провадження (глава 6 розділу IV Цивільного процесуального кодексу України). Наприклад, для реєстрації може бути подано документ з неправильною адресою (“будинок 12” замість “будинок 12а” тощо). За існуючою практикою державні реєстратори вимагають для внесення подібних змін рішення суду про встановлення факту, що має юридичне значення, вони не оцінюють докази того, що мала місце помилка, самотійно.

Приклад. Рішенням Дарницького районного суду від 24.05.2016 у справі за заявою Особи_2 про встановлення факту, що має юридичне значення, а саме, що певний об'єкт нерухомості розташований за певною адресою (по вул. Михайла Гришка, а не Миколи Гришка), заяву задоволено. Наявність помилки встановлено за допомогою технічного паспорту на об'єкт нерухомості (квартиру), довідкою про характеристики об'єкта нерухомості, виданою БТІ, а також інформаційною довідкою з Реєстру вулиць та інших поіменованих об'єктів, наданою Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради¹⁰.

У разі, коли поряд із реєстрацією права за належною особою взаємовиключні права на той самий об'єкт зареєстровані за іншою особою (особами) (така ситуація, на жаль, є особливо поширеною у випадку нежитлової нерухомості), згідно з існуючою практикою для захисту на підставі ст. 26 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” зацікавлена особа звертається до *адміністративного* суду з вимогою про скасування рішення про наступну реєстрацію.

На наш погляд, описана практика є хибною, оскільки в такому випадку наявний спір про право, а суб'єкт владних повноважень стороною спору не є. Втім, наразі практика є досить усталеною, і це слід враховувати.

За існуючою судовою практикою реєстрація речового права (наприклад, оренди)

10 Рішення Дарницького районного суду від 24.05.2016 у справі за заявою Особи_2 про встановлення факту, що має юридичне значення // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58061844>.

щодо об'єкта, відносно якого аналогічне право вже зареєстроване, суперечить вимогам ст. 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” і є підставою для відмови у державній реєстрації. Якщо таку реєстрацію всупереч закону було здійснено, як вважають суди, рішення про її проведення підлягає визнанню протиправним і скасуванню¹¹.

Приклад. ТОВ “Ободівка-Агро” звернулося в порядку адміністративного судочинства з позовом до Реєстраційної служби Чечельницького районного управління юстиції у Вінницькій області, треті особи: ТОВ “Агрофірма “Ободівська”, відділ Державного агентства земельних ресурсів України в Тростянецькому р-ні Вінницької обл., про визнання протиправними та скасування рішень про реєстрацію права оренди ТОВ “Агрофірма “Ободівська” на земельні ділянки, які раніше були передані в оренду позивачу і строк оренди яких не закінчився. Постановою Вінницького окружного адміністративного суду від 29.12.2014 та ухвалою Вінницького апеляційного адміністративного суду від 28.01.2015 позов задоволено. З такою позицією погодився і Верховний суд України¹².

Часто висуваються також вимоги про скасування самої реєстрації. Втім, із положень ч. ч. 2 та 3 ст. 26 Закону випливає, що за умов скасування рішення про державну реєстра-

цію зміни до реєстру вносяться у безспірному порядку, тому вимоги про скасування державної реєстрації¹³ у цьому випадку заявляти не потрібно.

При наявності спору про те, чи належить особі зареєстроване право, спір повинен вирішуватися в порядку цивільного або господарського судочинства¹⁴. При цьому, на наш погляд, якщо майно зареєстроване за неналежною особою, вірним способом захисту є витребування майна з чужого незаконного володіння (у цьому випадку йдеться про так зване книжне володіння)¹⁵. Задоволення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння є підставою для безспірної внесення відповідних записів до реєстру. Це прямо випливає з положень п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, згідно з яким державна реєстрація проводиться на підставі, зокрема, “рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно”. Позиція, за якою задоволення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння є підставою для державної реєстрації, підтримується і Верховним судом України (див. п. 10 Постанови Пленуму Верховного суду України від 06.11.2009 №9 “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними”).

Крім того, Верховний суд України негативно ставиться до спроб ініціювання спорів із приводу прав, щодо яких невизначеність вже усунуто судовим рішенням.

Приклад. Кількома судовими рішеннями, які набрали законної сили, було витребувано спірні приміщення з незаконного володіння та повернуто до державної власності. Після цього щодо того самого майна суди знову розглянули спір. Скасовуючи постанову Вищого господарського суду України, Верховний суд України зазначив, що суди нижчих інстанцій, встановивши, що невизначеність відносин власності щодо спірного об'єкта вже було усунуто судовими рішеннями в інших справах, які набрали законної сили, безпідставно повторно визнали за державою в особі Фонду право

11 Постанова Верховного суду України від 30.03.2016 у справі за позовом ОСОБА_1 до реєстраційної служби Казанківського районного управління юстиції Миколаївської області, третя особа — товариство з обмеженою відповідальністю “Сила росту”, про визнання протиправним та скасування рішення, скасування державної реєстрації права оренди земельної ділянки // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/57345844>; Постанова Верховного суду України від 29.09.2015 у справі за позовом за позовом ТОВ “Ободівка-Агро” до Реєстраційної служби Чечельницького районного управління юстиції у Вінницькій області, треті особи: ТОВ “Агрофірма “Ободівська”, відділ Державного агентства земельних ресурсів України (є правонаступником Державного комітету України із земельних ресурсів) в Тростянецькому районі Вінницької області, про визнання протиправними та скасування рішень // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52620797>; Постанова Верховного суду України від 07.07.2015 у справі за позовом товариства з обмеженою відповідальністю “Супіна Агро” до Реєстраційної служби Лозівського міськрайонного управління юстиції Харківської області, Управління Держземагентства у Лозівському районі Харківської області, треті особи — Товариство з обмеженою відповідальністю Компанія “Ботік”, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6, ОСОБА_7, ОСОБА_8, ОСОБА_9, ОСОБА_10, ОСОБА_11, ОСОБА_12, ОСОБА_13, ОСОБА_14, ОСОБА_15, ОСОБА_16, ОСОБА_17, ОСОБА_18, ОСОБА_19, ОСОБА_20, ОСОБА_21, ОСОБА_22, ОСОБА_23, ОСОБА_24, ОСОБА_25, ОСОБА_26, ОСОБА_27, ОСОБА_28, ОСОБА_29, ОСОБА_30, ОСОБА_31, ОСОБА_32, ОСОБА_33, ОСОБА_34, ОСОБА_35, ОСОБА_36, ОСОБА_37 про скасування рішення // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/46449578>.

12 Постанова Верховного суду України від 29.09.2015 у справі за позовом за позовом ТОВ “Ободівка-Агро” до Реєстраційної служби Чечельницького районного управління юстиції у Вінницькій області, треті особи: ТОВ “Агрофірма “Ободівська”, відділ Державного агентства земельних ресурсів України (є правонаступником Державного комітету України із земельних ресурсів) в Тростянецькому районі Вінницької області, про визнання протиправними та скасування рішень // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52620797>.

13 Постанова Верховного суду України від 24.06.2015 у справі за позовом Малого приватного підприємства “Ольвія” про визнання договорів іпотеки від 12.09.2009 №№ 22.1/357–3.7–08, 22.1/357–3.6–08, 22.1/357–3.5–08, 22.1/357–3.3–08 припиненими // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/46078559> (“у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек” — це формулювання вказує про відсутність потреби в окремому “скасуванні реєстрації”).

14 Постанова Верховного суду України від 13.01.2016 у справі за позовом про визнання протиправними дій держреєстратора щодо реєстрації права власності на квартиру АДРЕСА_1 за ОСОБА_12; визнання протиправним та скасування рішення держреєстратора від 17 грудня 2013 року індексний номер 9159783 щодо реєстрації права власності на зазначену квартиру та зобов'язання Служби внести запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про скасування державної реєстрації речового права на зазначене нерухоме майно за ОСОБА_12 // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55283040>.

15 Детальніше див.: Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю., Ріпенко А. І. Земельні ділянки: віндикування, реституція, кондиція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) // Часопис Академії адвокатури України.— 2012.— № 16 (3*2012).— 24 с.

власності на це майно, що суперечить вимогам ст. 15 Цивільного кодексу України¹⁶.

Втім, на жаль, існує й інша практика, коли суди помилково вважають, що без скасування державної реєстрації права виндикаційний позов задоволений бути не може.

Приклад. Суд відмовив у задоволенні позову про витребування нерухомого майна, оскільки вважав його “передчасним” без скасування реєстрації права на це майно за відповідачем¹⁷.

При плануванні свого захисту у суді юристам, що представлятимуть зацікавлену особу, слід враховувати актуальну судову практику, з якою можна ознайомитися за допомогою пошуку у Єдиному державному реєстрі судових рішень (доступний за посиланням: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>).

Також узагальнення практики вирішення відповідних спорів наведено у Постанові Пленуму “Про огляд практики розгляду справ, які виникають зі спорів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 18.09.2015 №20¹⁸. Наведемо кілька важливих висновків, викладених в узагальненні:

- наявність в Єдиному реєстрі заборон запису про заборону відчуження майна є перешкодою для здійснення державним реєстратором реєстраційних дій до того часу, поки таке обтяження не буде зняте; винятком з цього правила є випадки, коли така заборона накладена в інтересах особи, яка звернулася до державного реєстратора із заявою про державну реєстрацію прав (Ухвала Вищого адміністративного суду України від 26 березня 2015 року, реєстраційний номер судового рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень — 43408294);
- у разі, коли у державного реєстратора не було передбачених ст. 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” підстав для відмови у державній реєстрації права, задоволення адміністративного позову в частині зобов’язання Державної реєстраційної служби України провести державну реєстрацію права відповідає вимогам статті 162 Кодексу адміністративного судочинства України (Ухвала Вищого адміністративного суду України від 24 березня 2015 року, реєстраційний номер судового

16 Постанова Верховного суду України від 04.04.2011 у справі за позовом заступника прокурора Дніпропетровської області в інтересах держави в особі регіонального відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській області до товариства з обмеженою відповідальністю “Укр Ант Консалтинг ЛТД”, треті особи: колективне підприємство “Дніпропетровське міжміське бюро технічної інвентаризації”, ОСОБА_2, корпорація Dugsbery Inc про визнання права державної власності // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14887466>.

17 Рішення Солом’янського районного суду м. Києва від 02.03.2012 у справі за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, треті особи: ОСОБА_3, Комунальне підприємство Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації власності на об’єкти нерухомого майна, про визнання права власності нерухоме майно та витребування майна із чужого незаконного володіння // Єдиний державний реєстр судових рішень.— Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/47327115#>.

18 [Електронний ресурс].— Режим доступу: http://www.vasu.gov.ua/plenum/post_plenum/postanova_plenumu_20_2015/.

рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень — 43382204);

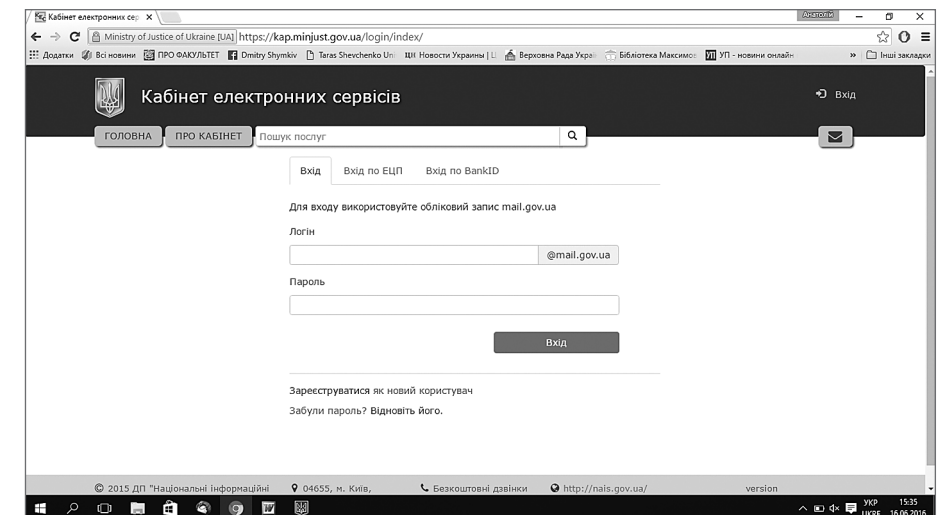
- посилання відповідача на те, що повторний розгляд заяви про реєстрацію права, повернутої з підстав, зазначених у пунктах 4, 5²–5⁶ частини першої статті 24 Закону № 1952-IV, є неможливим у зв’язку з поверненням документів заявникові, не можуть бути підставою для скасування судових рішень у справі про оскарження рішення про відмову в реєстрації права, оскільки предметом розгляду такої справи є правомірність ухвалення такого рішення (Ухвала Вищого адміністративного суду України від 19 лютого 2015 року, реєстраційний номер судового рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень — 42861439).

4.3. Як запобігти ситуаціям, коли право на об’єкт зареєстровано ще за кимсь?

Трапляються випадки, коли взаємовиключні права на об’єкт нерухомого майна зареєстровані на різних суб’єктах (наприклад, право оренди на одну земельну ділянку згідно з Реєстром можуть одночасно мати різні суб’єкти).

“Подвійна реєстрація” може істотно ускладнити життя власнику об’єкта (суб’єкта іншого речового права на нього). Тому при придбанні об’єкта (особливо якщо йдеться про нежитлову нерухомість) доцільно отримувати інформаційну довідку про об’єкт із реєстру. Це може зробити кожна зацікавлена особа шляхом доступу до даних реєстру через мережу Інтернет за посиланням <https://kap.minjust.gov.ua/login/index/> (див. вище п. 3). (Мал. 4.3.1)

При цьому слід перевірити різні варіанти, за якими може бути зареєстроване приміщення. Одні й ті самі приміщення можуть бути зареєстровані за тією самою адресою як “приміщення №1–7” та “приміщення №8–10”. Можуть бути зареєстровані за окремими розділами як окремі приміщення в бізнес-центрах, так і цілі поверхи в них, де розташовані



Мал. 4.3.1

ні відповідні приміщення тощо. Частки у праві власності на один і той самий будинок можуть бути зареєстровані за номером будинку 1е та 1є і т. п. Водночас перейменування вулиць, населених пунктів тощо не є проблемою, пошук можна проводити як за старою, так і за новою назвою.

Якщо виявиться, що право на об'єкт нерухомості у той чи інший спосіб зареєстроване одночасно за кількома особами, варто врахувати ризик виникнення в подальшому спорів та конфліктів щодо майна, а за певних умов — і ризик втрати права на майно.

Додаток.

Правова основа державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Незважаючи на те що Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” був прийнятий ще 01.07.2004 (дещо з іншою назвою), “запрацював” він лише з 01.01.2013. Після цього до нього кілька разів вносилися зміни, останні та найістотніші з яких були ухвалені 26.11.2015 (Закон України № 834-VIII). Основний лейтмотив цих змін — повернення державної реєстрації прав “обличчям до людей”, що виразилося насамперед у демонополізації цієї публічної послуги та підвищенні відкритості реєстру. На основі та на розвиток Закону було прийнято низку підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють передусім процедурні питання реєстрації.

У результаті сьогодні основу правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень складають:

- Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” в редакції Закону № 834-VIII від 26.11.2015;
- Постанова Кабінету Міністрів України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 25.12.2015 № 1127 (затверджено Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно);
- Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” від 26.10.2011 № 1141;
- Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації” від 25.12.2015 № 1130;
- наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України “Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна” від 24.05.2001 № 127;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Порядку ведення архіву реєстраційних справ” від 14.11.2011 № 3319/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” від 24.11.2011 № 3380/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” від 12.12.2011 № 3502;

- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження форми та опису відмітки державного реєстратора прав на нерухоме майно на заставній” від 12.12.2011 № 3503/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення” від 26.12.2011 № 3601/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Порядку передачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 20.01.2012 № 111/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про впорядкування відносин, пов’язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 20.01.2012 № 111/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про словники Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” від 06.07.2012 № 1014/5;
- наказ Міністерства юстиції України та Міністерства аграрної політики та продовольства України “Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав” від 03.12.2012 № 1779/5/748;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна” від 14.12.2012 № 1844/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Порядку доступу державних виконавців до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” від 26.12.2012 № 1964/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців” від 25.12.2015 № 2586/5;
- наказ Міністерства юстиції України “Про врегулювання відносин, пов’язаних зі статусом державного реєстратора” від 29.12.2015 № 2790/5.

З актуальними текстами нормативно-правових актів можна ознайомитися на офіційному веб-сайті Верховної Ради України (<http://zakon.rada.gov.ua/>).