МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
http://www.minjust.gov.ua
Код ЄДРПОУ 00015622

16.01.2016 № 308/8/32-16

На №

Начальникам Головних територіальних управлінь юстиції в областях та місті Києві

Щодо законодавчих змін у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Міністерство юстиції України у зв'язку з набранням чинності з 01 січня 2016 року нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якою, зокрема, затверджено Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок), та з метою напрацювання єдиної практики застосування законодавства у відповідній сфері просить довести до відома органів державної реєстрації, утворених Міністерством юстиції України, та суб'єктів державної реєстрації, визначених цим Законом, таку інформацію.

1. Відповідно до підпункту 4 пункту 3 вказаної постанови Кабінету Міністрів України надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державної реєстрації прав) до впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП), створеного відповідно до Закону та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до нього, здійснюється відповідно до законодавства за допомогою чинного програмного забезпечення ДРРП.

На сьогодні Міністерством юстиції України проводиться робота з приведення нормативно-правових актів у відповідність до норм Закону, розроблення нових нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію його положень, а також здійснюється доопрацювання програмного забезпечення ДРРП та веб-порталу Міністерства юстиції України.

При цьому прийняття деяких нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію положень Закону, нерозривно пов'язане з доопрацювання та впровадженням програмного забезпечення ДРРП та веб-порталу Міністерства юстиції України.

а) Пунктом 7 Порядку передбачено, що уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник за допомогою

535515

програмних засобів ведення ДРРП формує та роздруковує заяву у двох примірниках, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) та особа, яка сформувала таку заяву, проставляють підписи. Один примірник заяви надається заявникові, а другий долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

Після проставлення підписів на заяві уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник реєструє заяву в базі даних заяв.

Враховуючи наведене, до впровадження зазначеного програмного забезпечення прийняття заяв здійснюється шляхом їх формування за допомогою програмного забезпечення автоматизованого робочого місця (далі – АРМ) «Державний реєстратор» (державними реєстраторами органів державної реєстрації, суб'єктів державної реєстрації) та АРМ «Нотаріус» (нотаріусами) за посиланням http://register.informjust.ua/rst, що є складовою частиною програмного забезпечення ДРРП. У разі коли заявник виявив бажання в отриманні картки прийому заяви, така карта також обов'язково видається заявнику. ***Порядок формування та реєстрації заяви у сфері державної реєстрації прав відображено у додатку 1.***

При цьому звертаємо увагу, що наказ Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 року № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 20 квітня 2012 року за № 590/20903, діє до затвердження нових форм заяв у сфері державної реєстрації права відповідно до Закону, а тому заяви у сфері державної реєстрації прав та картка прийому заяви оформлюються відповідно до затверджених форм.

б) Абзацом другим пункту 18 Порядку передбачено, зокрема, що у разі проведення державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на таке майно державним реєстратором приймається одне рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації.

Задля реалізації зазначеної норми Порядку за допомогою чинного програмного забезпечення ДРРП державний реєстратор приймає одне рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, яке передбачає відкриття розділу в ДРРП, та на підставі такого рішення відкриває відповідний розділ, вносить до такого розділу записи по право власності та записи про інші речові права.

При цьому звертаємо увагу, що шаблони рішень державного реєстратора, що містяться в ДРРП, у зв'язку зі змінами в законодавстві мають редагуватися безпосередньо державним реєстратором під час прийняття відповідних рішень.

в) Законом та Порядком не передбачено видачу свідоцтв про право власності на нерухоме майно на відміну від законодавства, що діяло до 01 січня 2016 року.

При цьому Порядком ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня

2011 року № 1141, передбачено, що до ДРРП в обов'язковому порядку вносяться відомості про підставу для виникнення права власності.

У випадках проведення державної реєстрації права власності з видачею відповідного свідоцтва до 01 січня 2016 року саме відомості про видане свідоцтво вносилися до відомостей про підставу для виникнення права власності.

Водночас на сьогодні, як і до 01 січня 2016 року, для проведення державної реєстрації прав безумовно подаються документи, на підставі яких така реєстрація проводиться. Так, за загальним правилом для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна та 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).

Тож до відомостей про підставу для виникнення права власності слід вносити документи, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності.

г) Відповідно до положень статті 18 Закону державна реєстрація прав завершується формуванням інформації з Державного реєстру прав для подальшого використання її заявником.

Абзацом першим пункту 22 Порядку передбачено, що після внесення відомостей до ДРРП державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення ДРРП формує інформацію з нього, яка розміщується на веб-порталі Міністерства юстиції України для доступу до неї заявника з метою її перегляду та з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, її завантаження і друк.

Водночас, як зазначалося вище, на сьогодні проводиться робота, направлена на запровадження функціонування програмного забезпечення ДРРП та веб-порталу Міністерства юстиції України, а тому до запровадження функціонування такого порталу надання інформації з ДРРП здійснюється державним реєстратором у паперовій формі у формі інформаційної довідки.

Оскільки державна реєстрація прав здійснюється відносно певного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, доцільним є формування інформаційної довідки за об'єктом нерухомого майна.

Інформаційна довідка формується за допомогою програмного забезпечення АРМ «Державний реєстратор» (державними реєстраторами органів державної реєстрації, суб'єктів державної реєстрації) та АРМ «Нотаріус» (нотаріусами) за посиланням http://register.informjust.ua/rst, що є складовою частиною програмного забезпечення ДРРП. Підставою для формування відповідної інформаційної довідки з ДРРП зазначається номер заяви, за якою проводилася державна реєстрація прав. ***Порядок формування інформаційної довідки з ДРРП відображено у додатку 2.***

При цьому звертаємо увагу, що відповідно до Порядку інформація з ДРРП 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 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора (абзац другий пункту 22).

Саме тому інформаційні довідки з ДРРП видаються без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Також інформуємо, що Порядком не передбачено вчинення державним реєстратором певних дій, спрямованих на розміщення інформації з ДРРП за результатом проведеної державної реєстрації прав на веб-порталі Міністерства юстиції України, для доступу до неї заявника. Таке розміщення інформації відбуватиметься автоматично за допомогою програмних засобів ведення ДРРП.

д) Відповідно до статті 9 Закону державним реєстратором є, зокрема державний виконавець у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

На виконання норм Закону пунктами 35, 36 Порядку передбачається, що державна реєстрація обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, проводиться державним виконавцем без подання заяви заявником.

Державний виконавець за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує заяву в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій оригіналів документів, необхідних для такої реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів електронних документів з обов'язковим накладенням власного електронного цифрового підпису.

Водночас, як зазначалося вище, на сьогодні проводиться робота, направлена на запровадження функціонування програмного забезпечення ДРРП, а тому до запровадження функціонування програмного забезпечення ДРРП відповідно до Закону, яке передбачатиме, зокрема, проведення державної реєстрації державним виконавцем без формування та реєстрації відповідної заяви, державна реєстрація обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, здійснюється державними реєстраторами органів державної реєстрації, утворених Міністерством юстиції України, за заявами у сфері державної реєстрації прав, поданими уповноваженими на те заявниками.

2. Відповідно до статті 9 Закону державним реєстратором є громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріус та державний виконавець.

При цьому Закон розмежовує повноваження нотаріуса як державного реєстратора у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, так і державного реєстратора без вчинення нотаріальних дій.

Так, абзацами першим, четвертим та п'ятим частини п'ятої статті 3 Закону встановлено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав 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.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим – третім цієї частини, крім випадку, передбаченого абзацом п'ятим цієї частини.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Аналогічне розмежування містить і стаття 19 Закону. Так, державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів.

Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться у строк, що не перевищує 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться після завершення такої дії у межах строків, встановлених частинами першою та другою цієї статті (частини перша – третя).

Тобто Законом чітко розмежовано строки проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та проведення державної реєстрації прав без вчинення нотаріальних дій.

При цьому проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться після завершення такої дії. Але з метою уникнення різного розуміння поняття «після вчинення нотаріальної дії», наприклад, через десять хвилин, через день чи тиждень після вчинення нотаріальної дії, законодавцем було встановлено термін, за межі якого не може виходити нотаріус здійснюючи відповідну державну реєстрацію прав. Такий термін «межі дозволеного» визначається, виходячи з загальних строків, установлених для державної реєстрації прав.

Підпунктами 1, 5 частини першої статті 34 Закону встановлено, що 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;

за державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс у строк, визначений статтею 19 цього Закону, - 1 мінімальна заробітна плата;

5) за державну реєстрацію обтяжень у строк, визначений статтею 19 цього Закону, - 0,05 розміру мінімальної заробітної плати.

Усі інші розміри адміністративного збору, передбачені частиною першою статті 34, не містять посилання на строки, передбачені статтею 19, а встановлюють нові, більш скорочені строки.

При цьому частиною п'ятою статті 19 передбачається, що забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до частини першої статті 34 Закону.

Враховуючи вищенаведені норми Закону, у Порядку, а саме у пункті 22, передбачається надання заявнику інформації з ДРРП з урахуванням строків, за які сплачено адміністративний збір, крім випадків, коли державна реєстрація прав проводиться у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, оскільки така реєстрація проводиться після вчинення відповідної нотаріальної дії.

3. Відповідно до Закону, у редакції, що діяла до 01 січня 2016 року, державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія (абзац другий частини п'ятої статті 3).

Вказана норма не кореспондувалася з частиною шостою цієї ж статті, якою передбачалося, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) вчиняються, якщо право власності чи інше речове право на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті та статтею 4-1 цього Закону, та мала на меті уникнення необґрунтованого звернення до органів державної реєстрації прав перед вчиненням нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва на «початку» запровадження нової системи державної реєстрації прав у січня 2013 року.

На сьогодні Закон та Порядок не містить норм щодо проведення державної реєстрації прав, які виникли до 01 січня 2013 року перед вчиненням нотаріальної дії.

Враховуючи наведене, у разі якщо право власності належним чином зареєстровано до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, у тому числі на паперових носіях, для вчинення

нотаріальної дії з відповідним майном державна реєстрація права власності «за продавцем» не здійснюється.

4. Окремо необхідно наголосити, що Законом задля формування державної політики у сфері державної реєстрації прав на єдиних нормативно-правових та методологічних засадах розмежовано повноваження Міністерства юстиції України та його територіальних органів у відповідній сфері.

З метою приведення у відповідність до Закону підзаконних нормативно-правових актів Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 25 грудня 2015 року № 1129 «Про внесення змін до Положення про Міністерство юстиції України». У свою чергу Міністерством юстиції України прийнято наказ від 29 грудня 2015 року № 2791/5 «Про затвердження Змін до положень про територіальні органи Міністерства юстиції України в частині реалізації повноважень у сферах державної реєстрації», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 31 грудня 2015 року за № 1668/28113.

Відповідно до вищезазначених змін здійснення нормативно-правового та методичного забезпечення діяльності у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України. У свою чергу з метою вироблення єдиних методологічних засад проведення державної реєстрації прав, а також нормативно-правового забезпечення відповідної сфери рекомендуємо територіальним органам Міністерства юстиції України надавати інформацію про проблемні питання, які виникають під час практичного застосування законодавства, пропозиції щодо необхідних методологічних заходів, а також щодо необхідних змін до законодавства.

Перший заступник Міністра **Наталія СЕВОСТЬЯНОВА**

Лещенко, 233-65-37

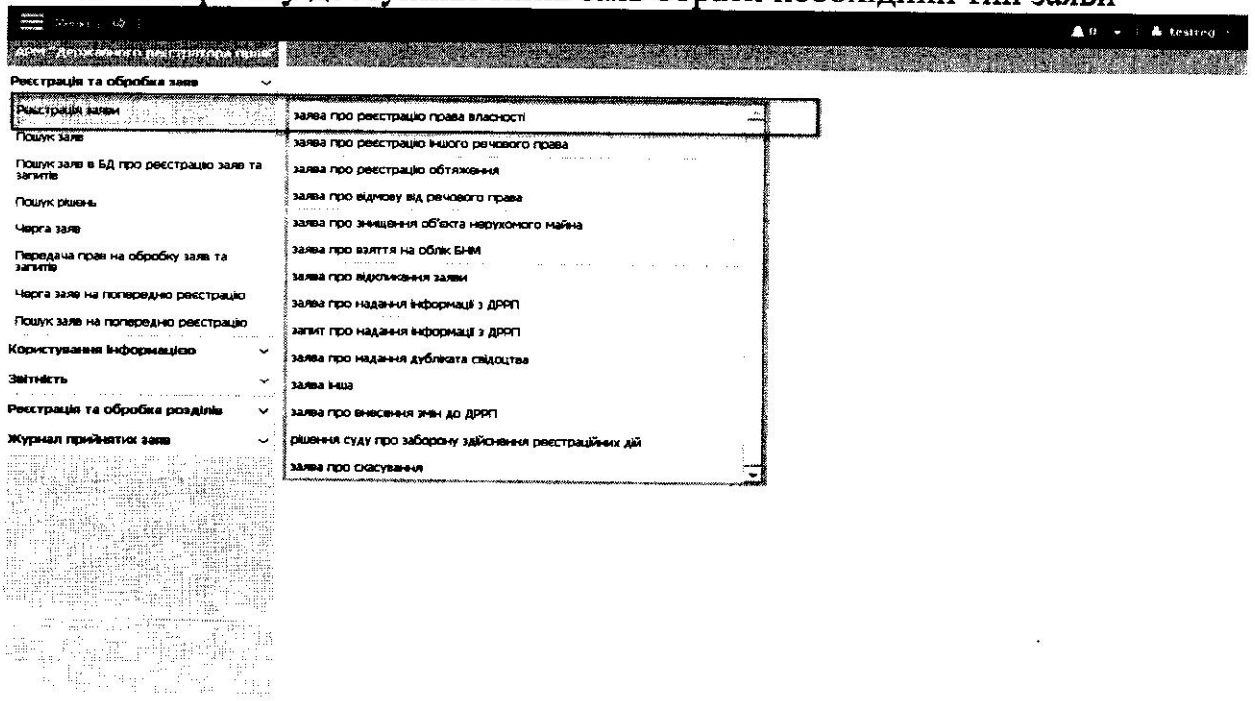
Додаток 1 до листа
від _____ року № _____

Формування та реєстрація заяв

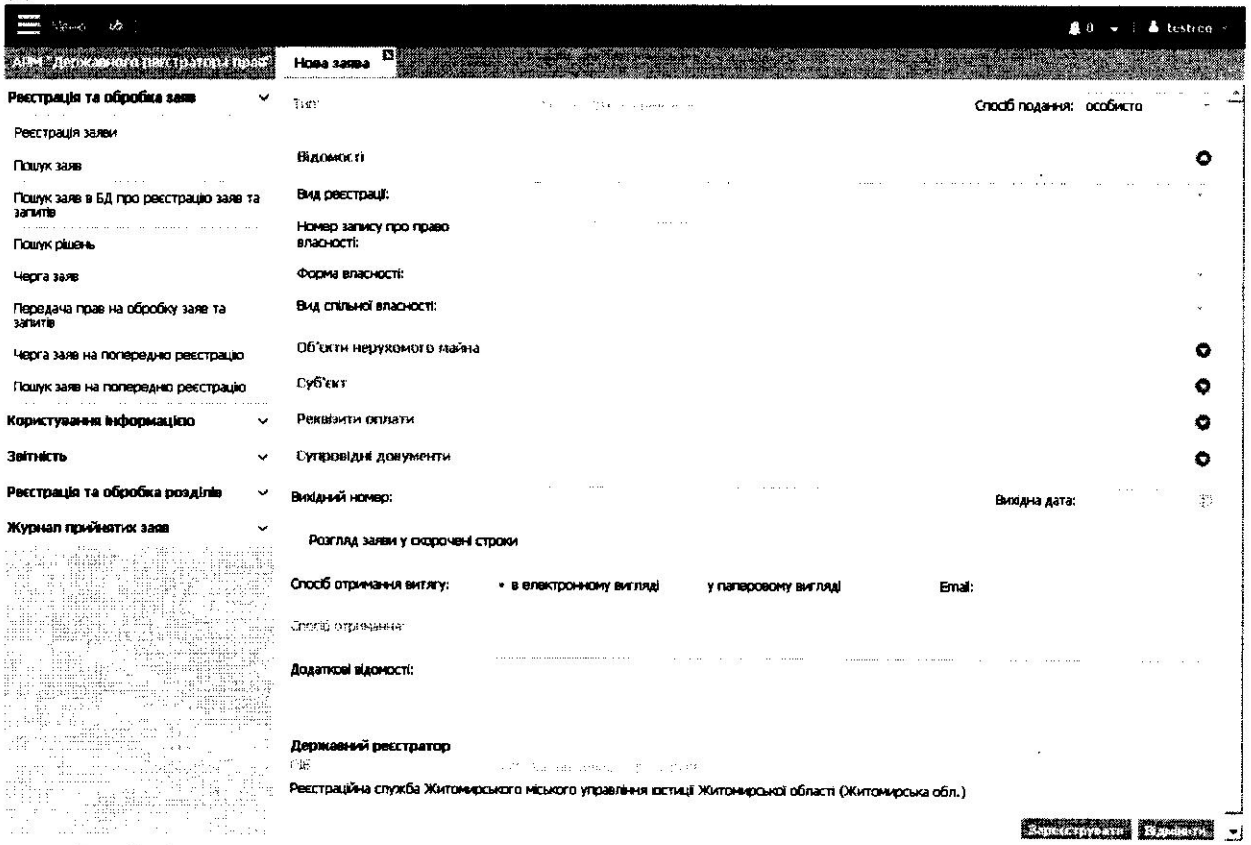
Формування та реєстрація заяв здійснюється в оновленому програмному забезпеченні Реєстру (http://register.informjust.ua/rst/index.html) в наступному порядку:

1. Авторизація користувача в системі
2. В переліку доступних операцій обрати операцію <Реєстрація заяви>

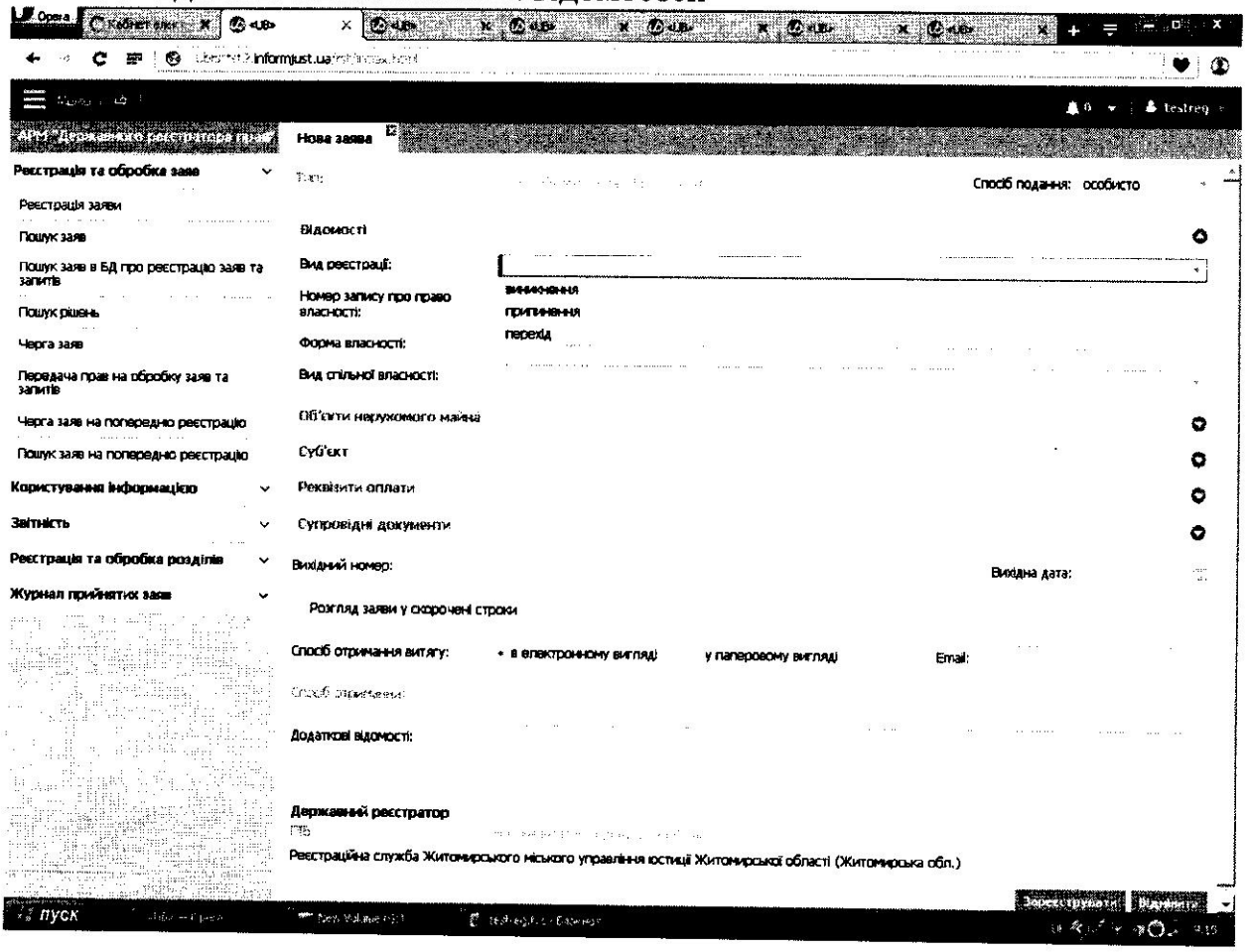
3. З переліку доступних типів заяв обрати необхідний тип заяви



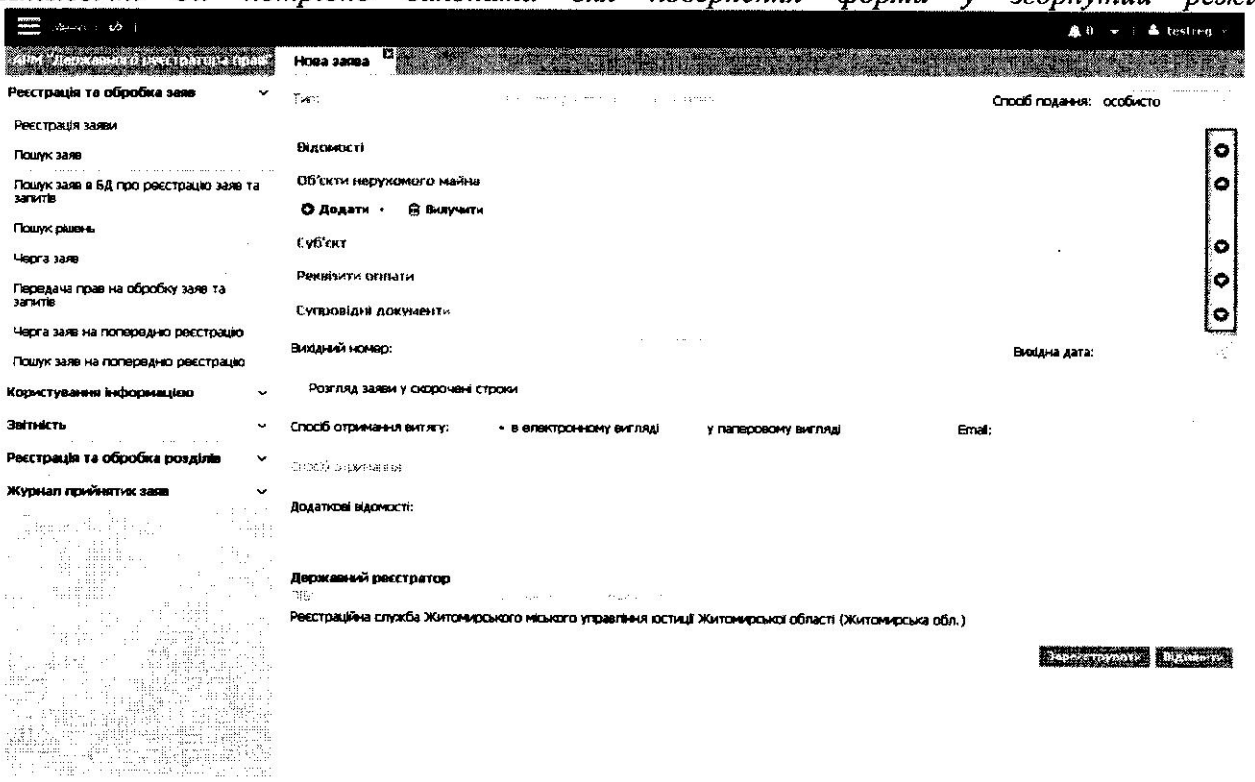
4. Після вибору необхідного типу заяви відкривається форма внесення відомостей заяви



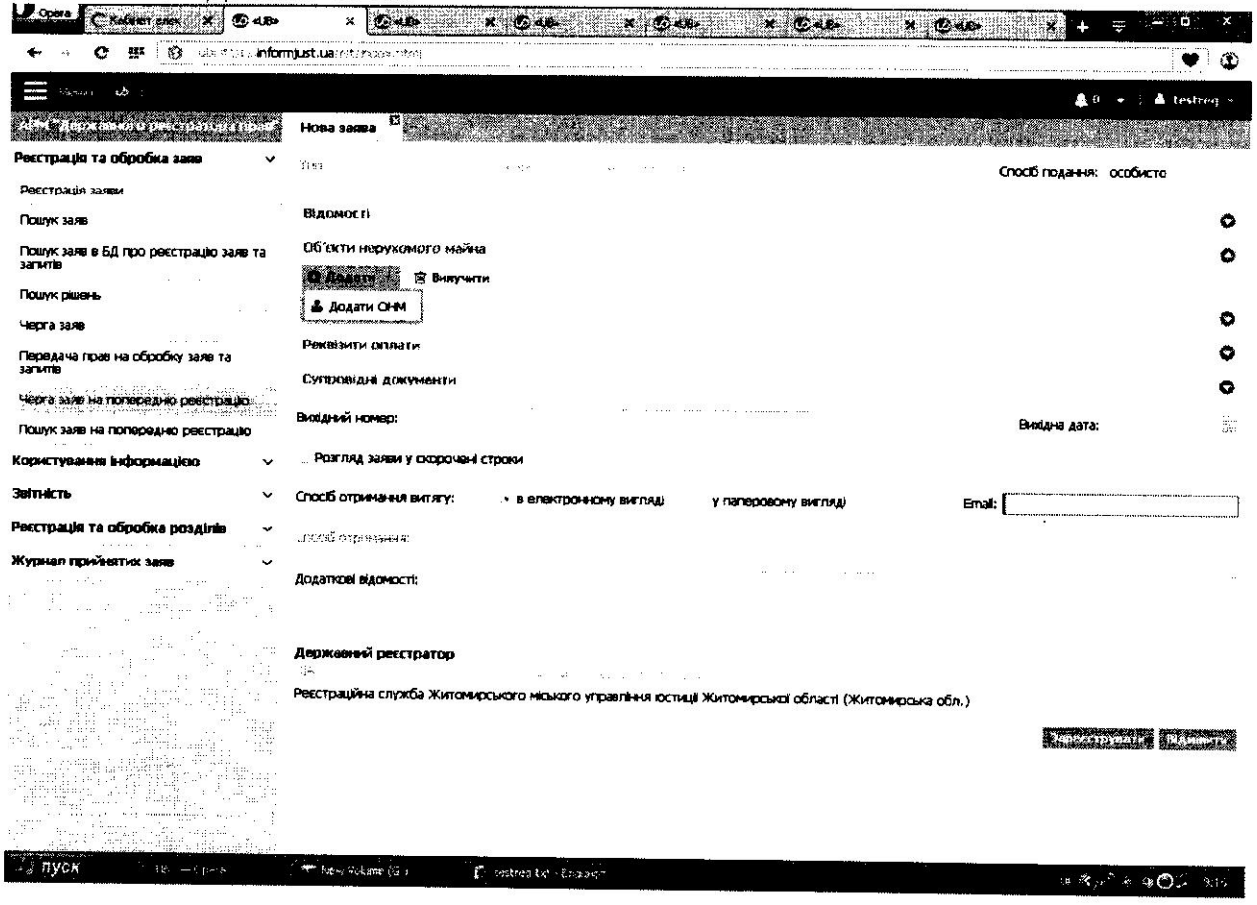
5. Здійснюється внесення відомостей

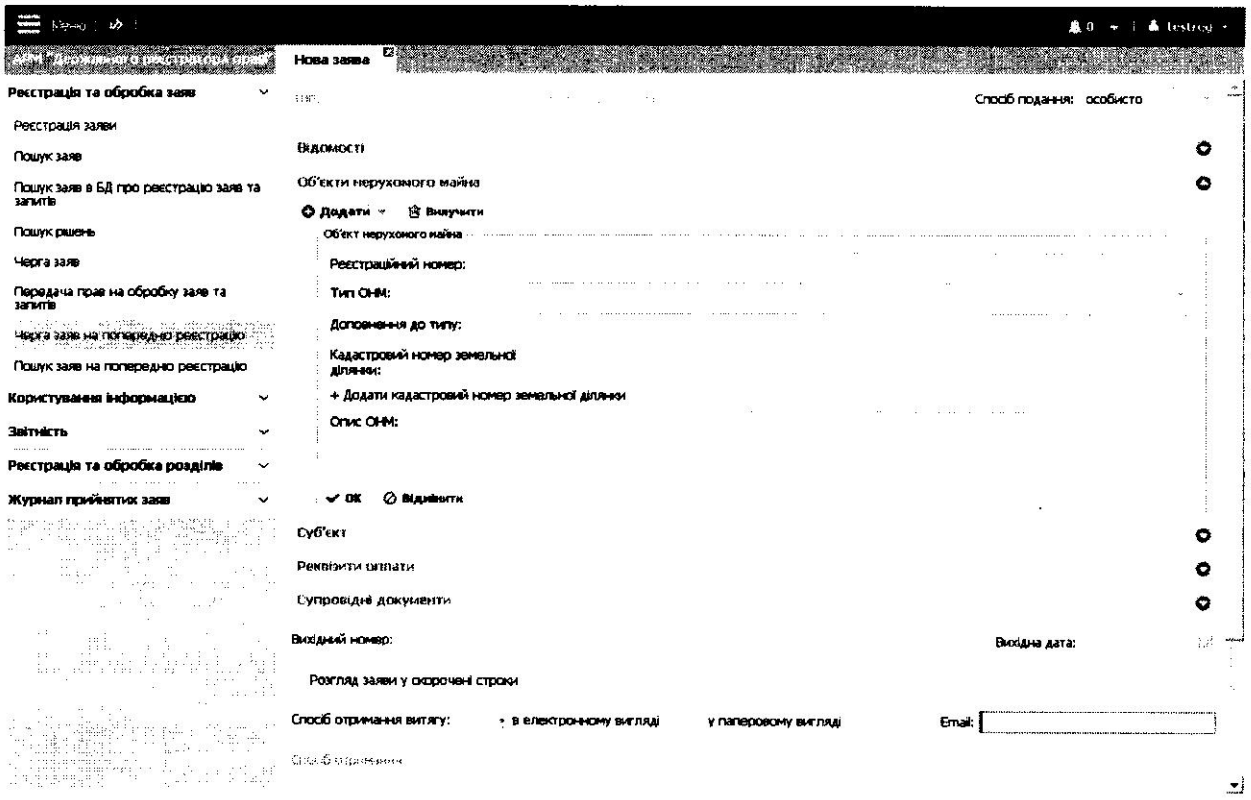


Форма внесення даних відповідних блоків заяви перебуває у згорнутому режимі. Для внесення інформації необхідно відкрити конкретну вкладку, шляхом натиснення на стрілочку напроти кожного необхідного блоку, після чого відкривається відповідна форма. Аналогічні дії потрібно виконати для повернення форми у згорнутий режим

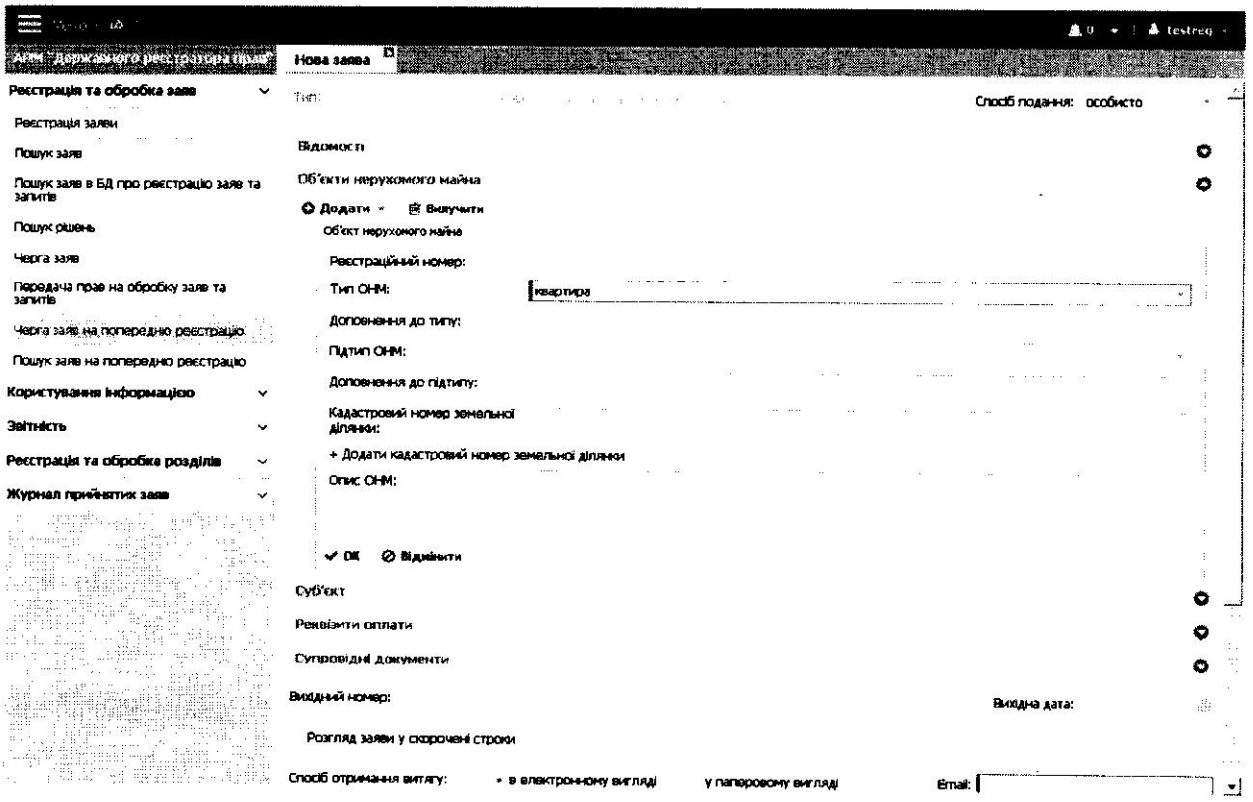


Внесення інформації про ОНМ, для додавання ОНМ потрібно натиснути кнопку «додати» та «Додати ОНМ»

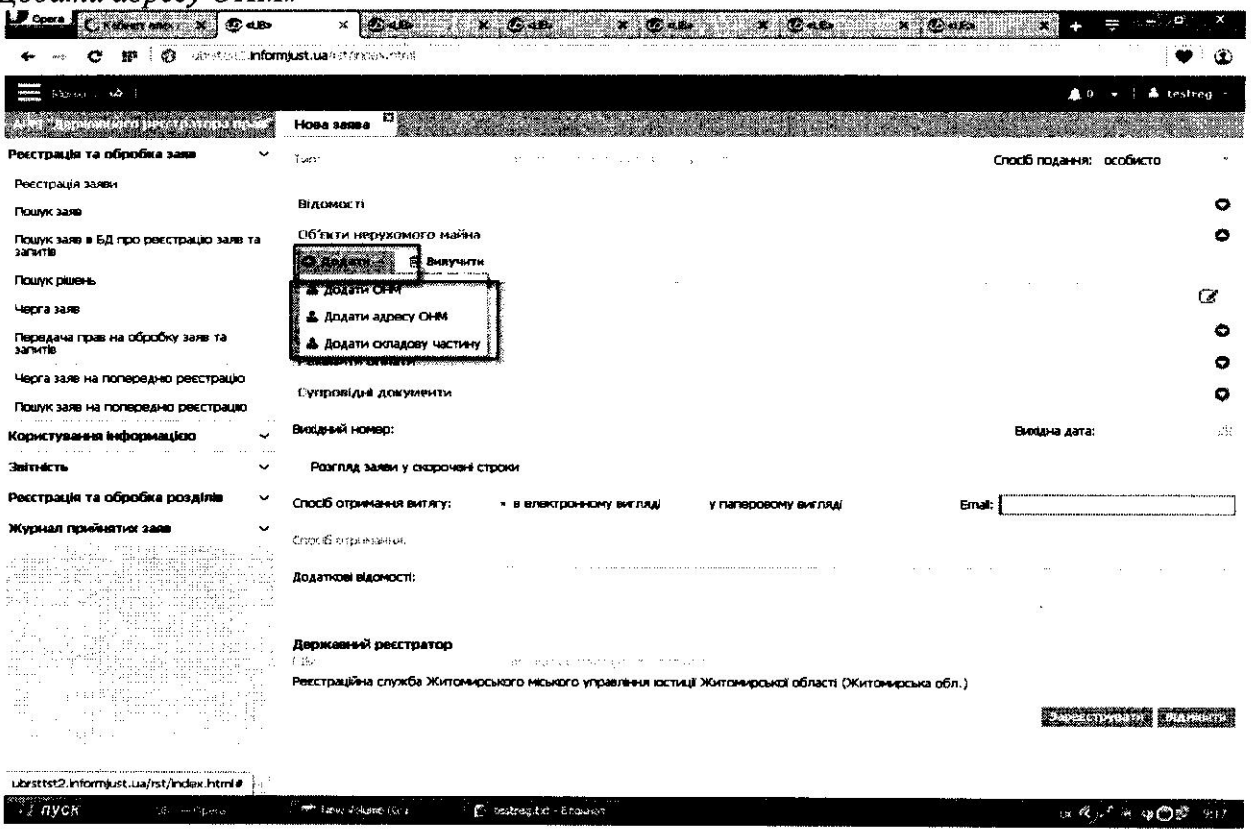




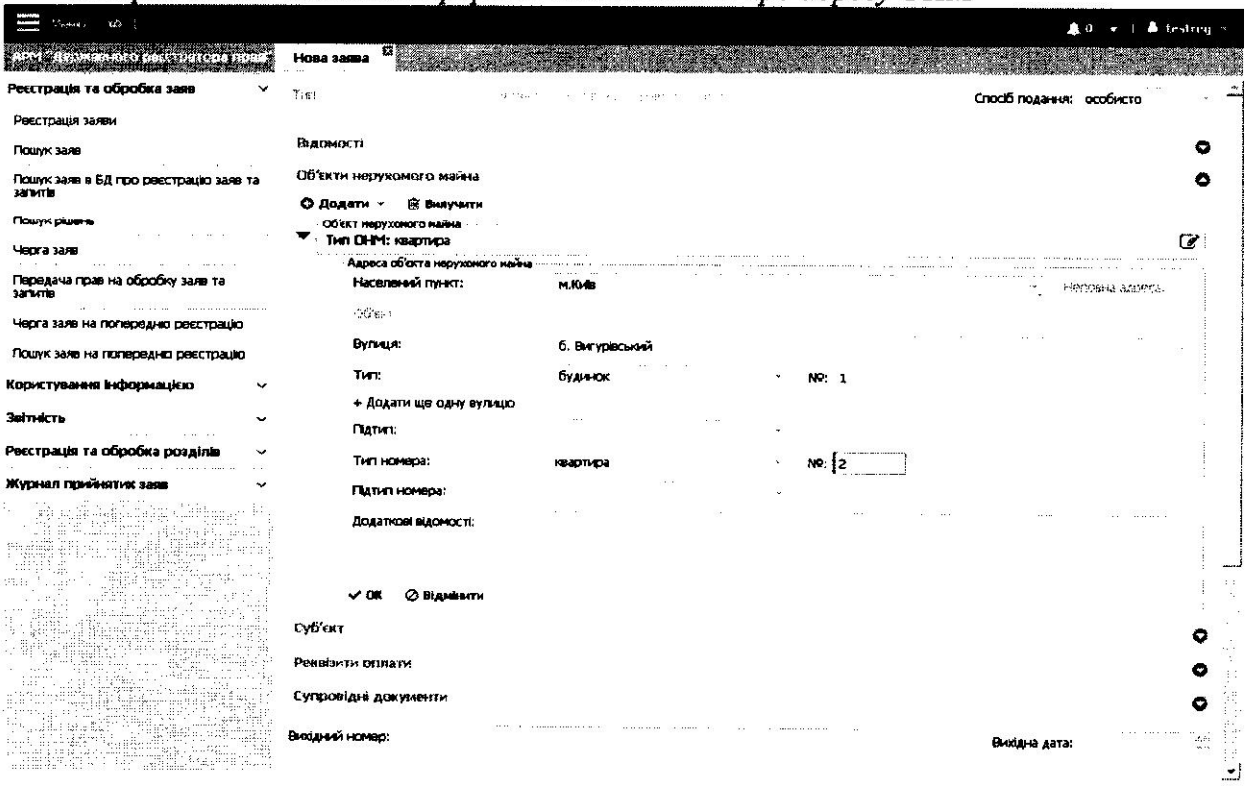
Після внесення необхідних даних про ОНМ на формі потрібно натиснути кнопку «ОК»



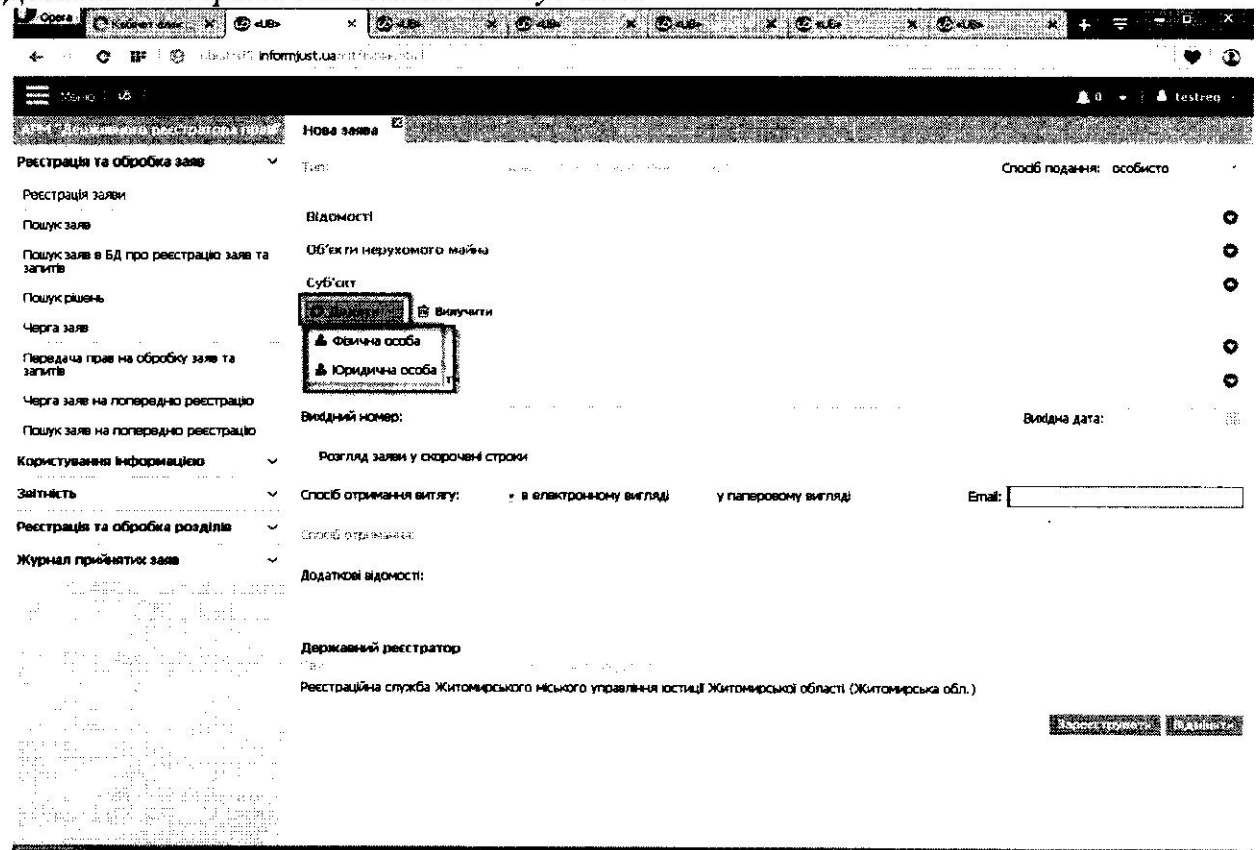
Для внесення відомостей щодо адреси ОНМ потрібно виділити внесений ОНМ (форма виділиться сірим кольором), та натиснути кнопку «Додати» та обрати пункт «Додати адресу ОНМ»

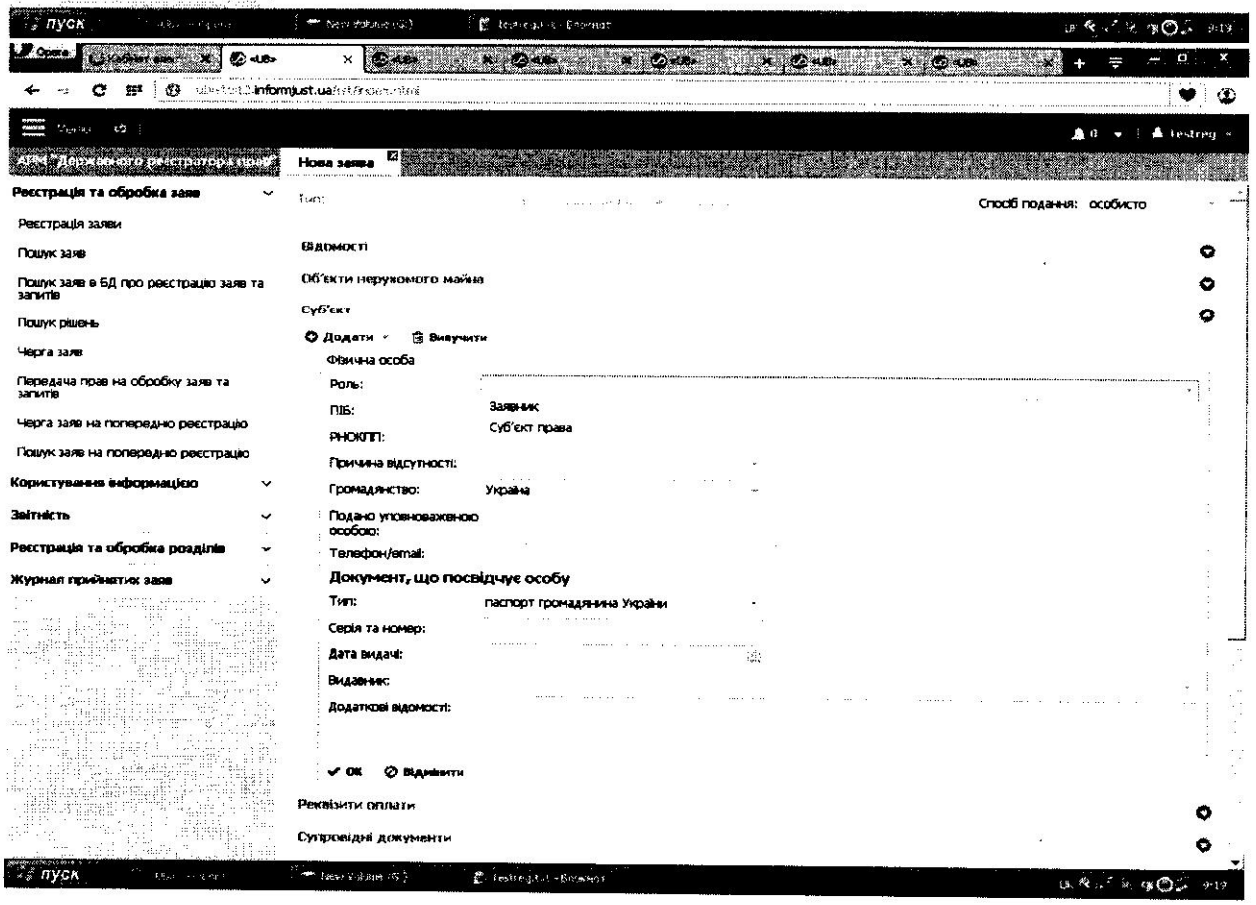


Відкривається відповідна форма внесення даних про адресу ОНМ

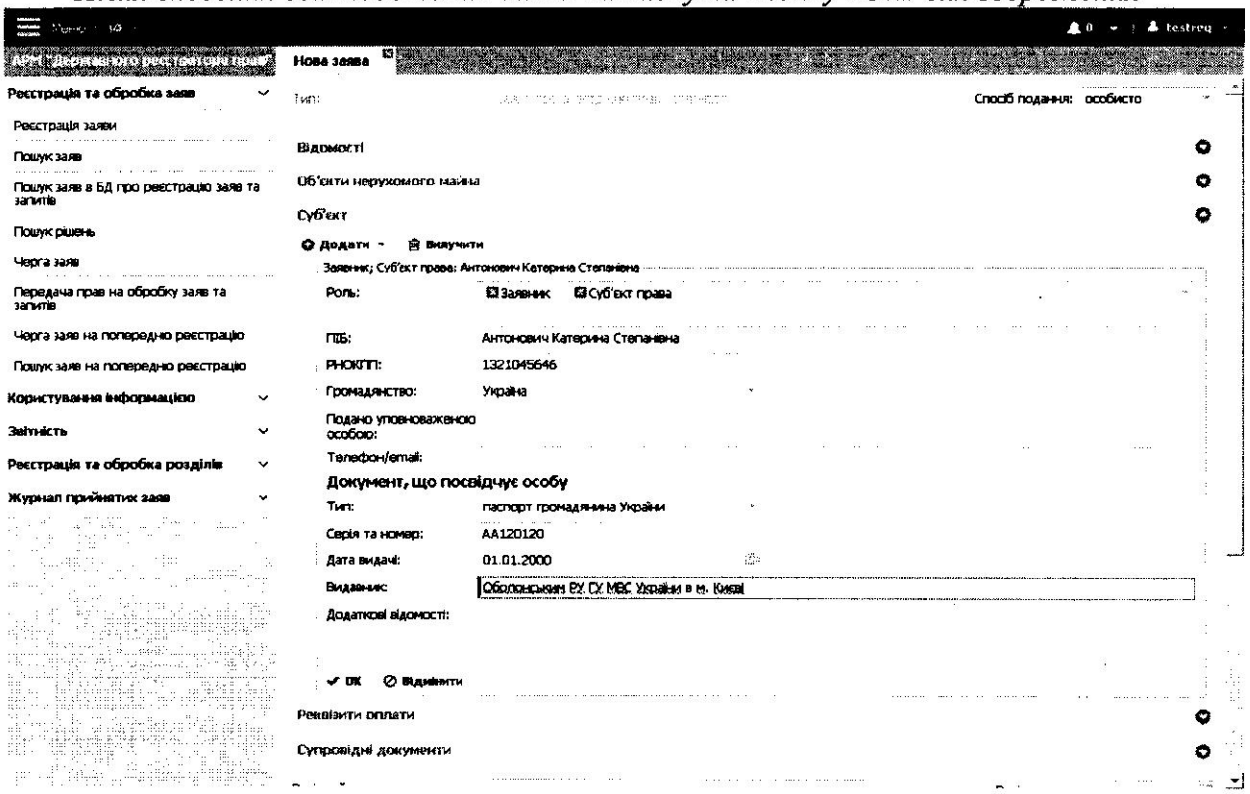


Для додавання даних про суб'єкта необхідно у відповідному блоці натиснути кнопку «Додати» та обрати відповідний тип суб'єкта

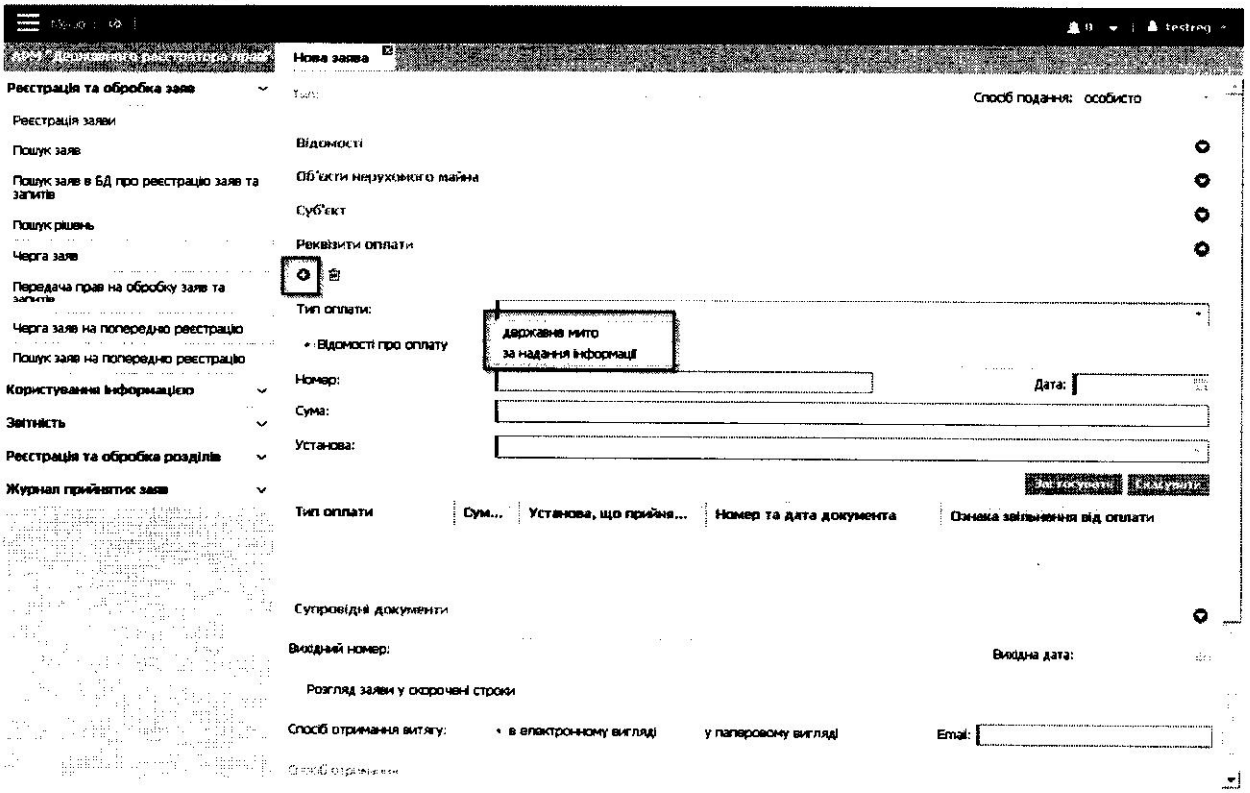




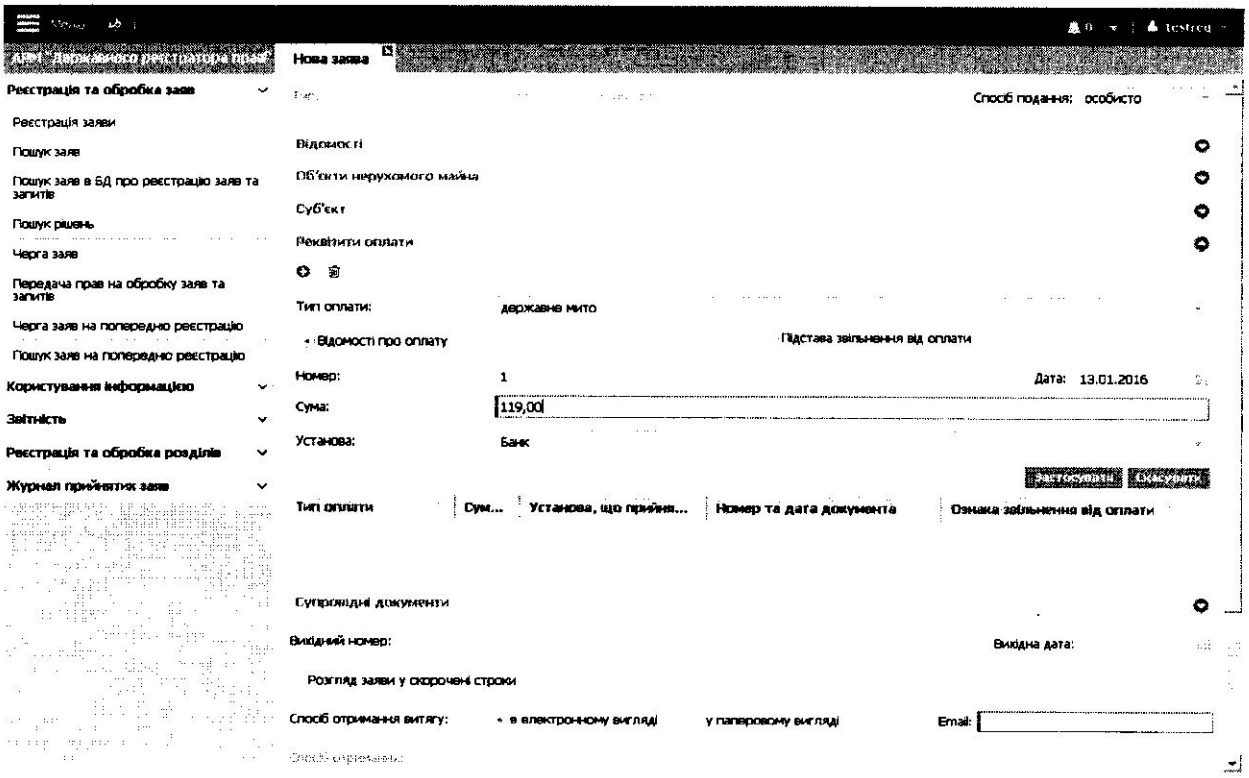
Після внесення всіх необхідних даних натиснути кнопку «Ок» для збереження



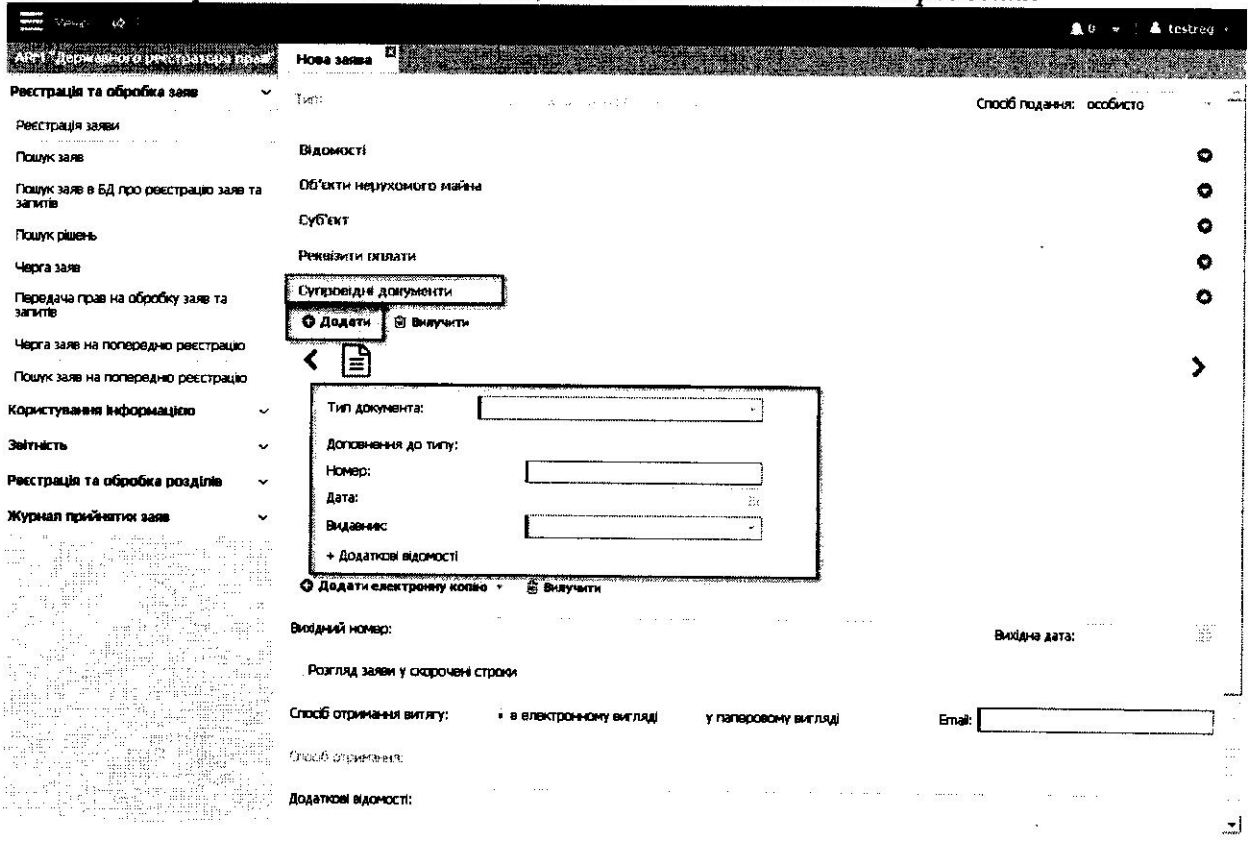
Після внесення інформації про суб'єкта здійснюється внесення інформації щодо реквізитів оплати.



Після внесення необхідної інформації натиснути кнопку «Застосувати» для збереження внесених даних. Аналогічно здійснюється внесення інформації щодо інших реквізитів оплати

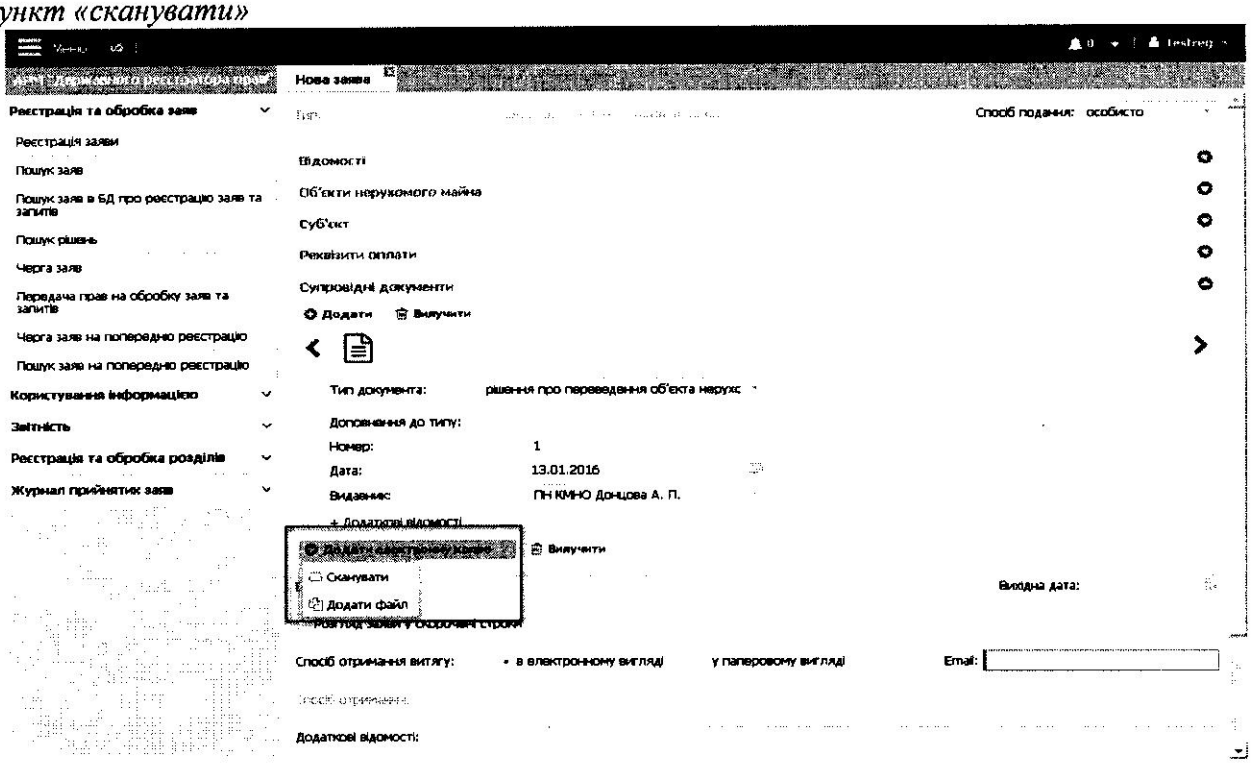


Для внесення інформації про «Супровідні документи», необхідно на відповідній формі натиснути кнопку «Додати». Відкриється форма для заповнення даних. В полі «Тип документа» обрати необхідний тип документа та заповнити всі необхідні поля. Файл і внесені дані зберігаються автоматично, без натискання кнопки збереження

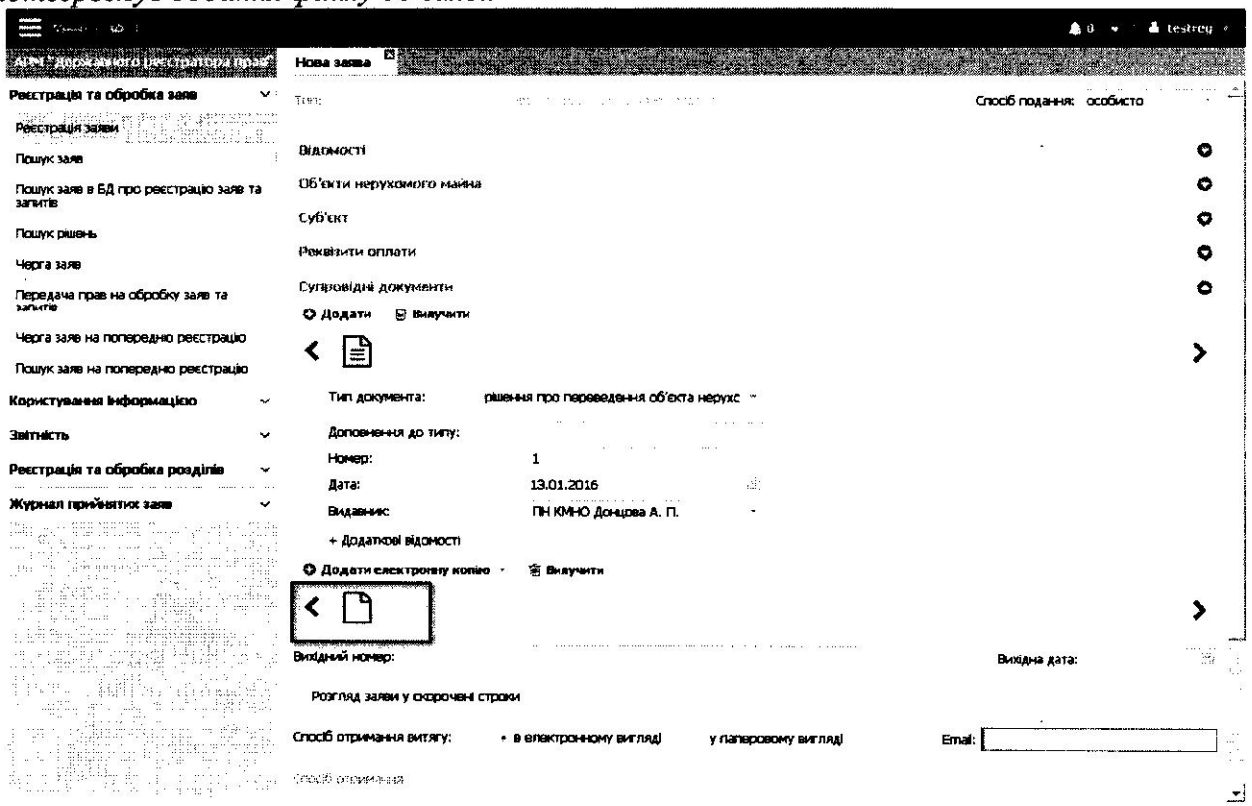


Додавання сканкопій супровідних документів можливо здійснити одним із способів:
1) прикріпити раніше відсканований файл, обравши пункт «додати файл»;

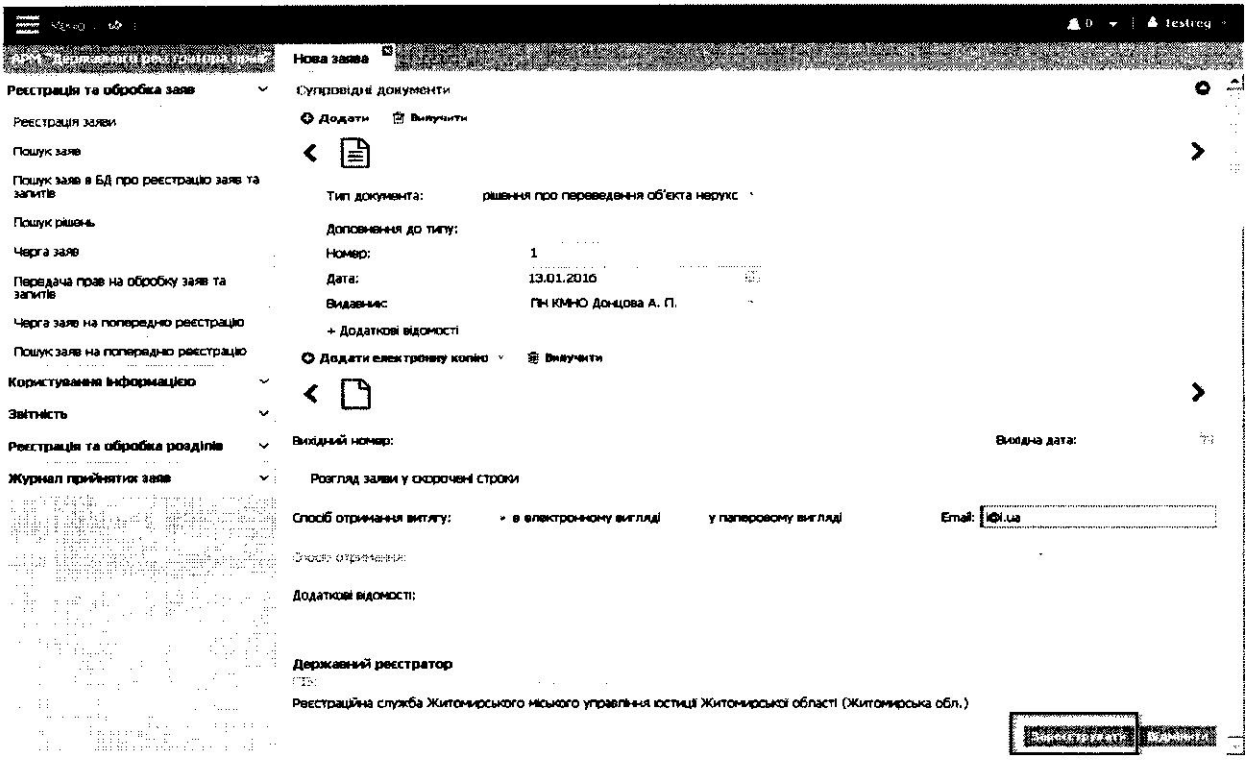
2) відсканувати документ засобами програмного забезпечення, відповідно обрати пункт «сканувати»



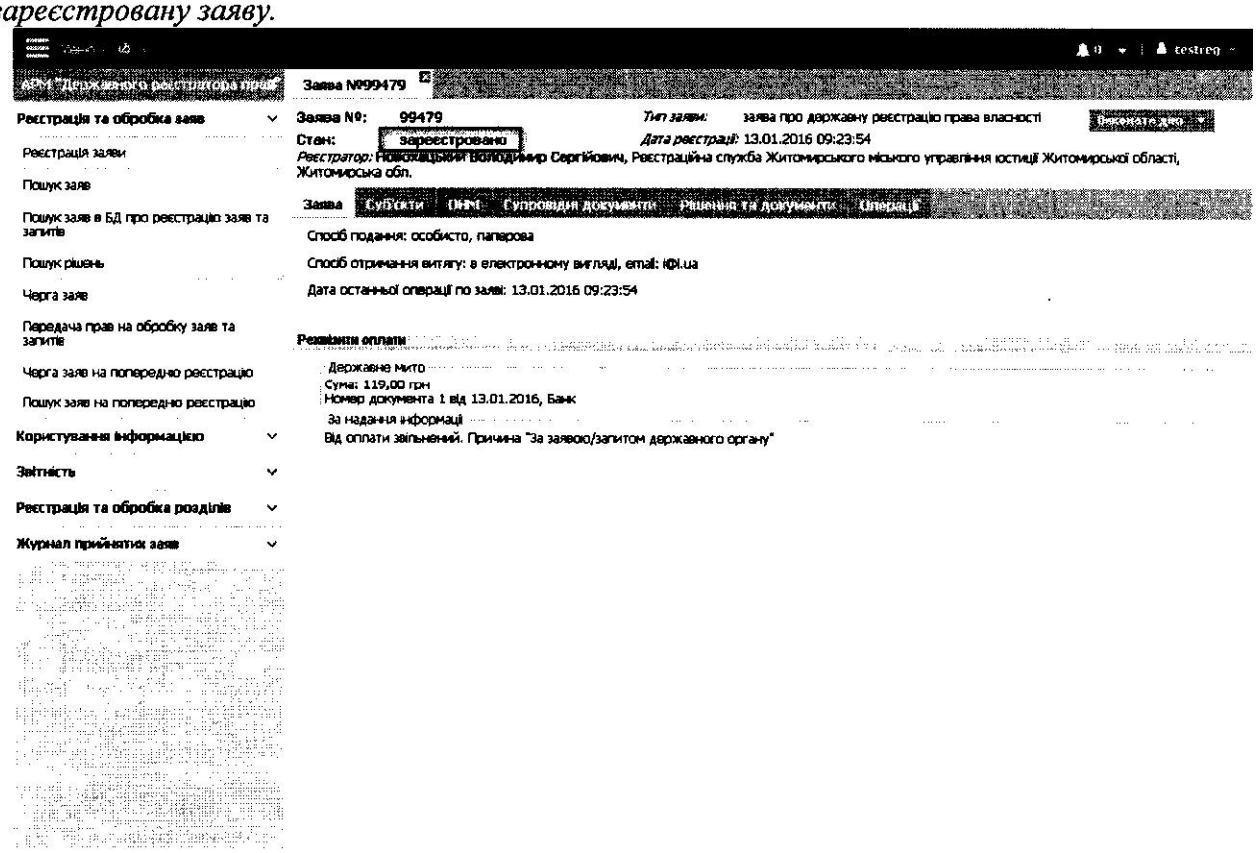
В разі успішного додання чи сканування файлу на формі з'явиться піктограма, що підтверджує додання файлу до заяви



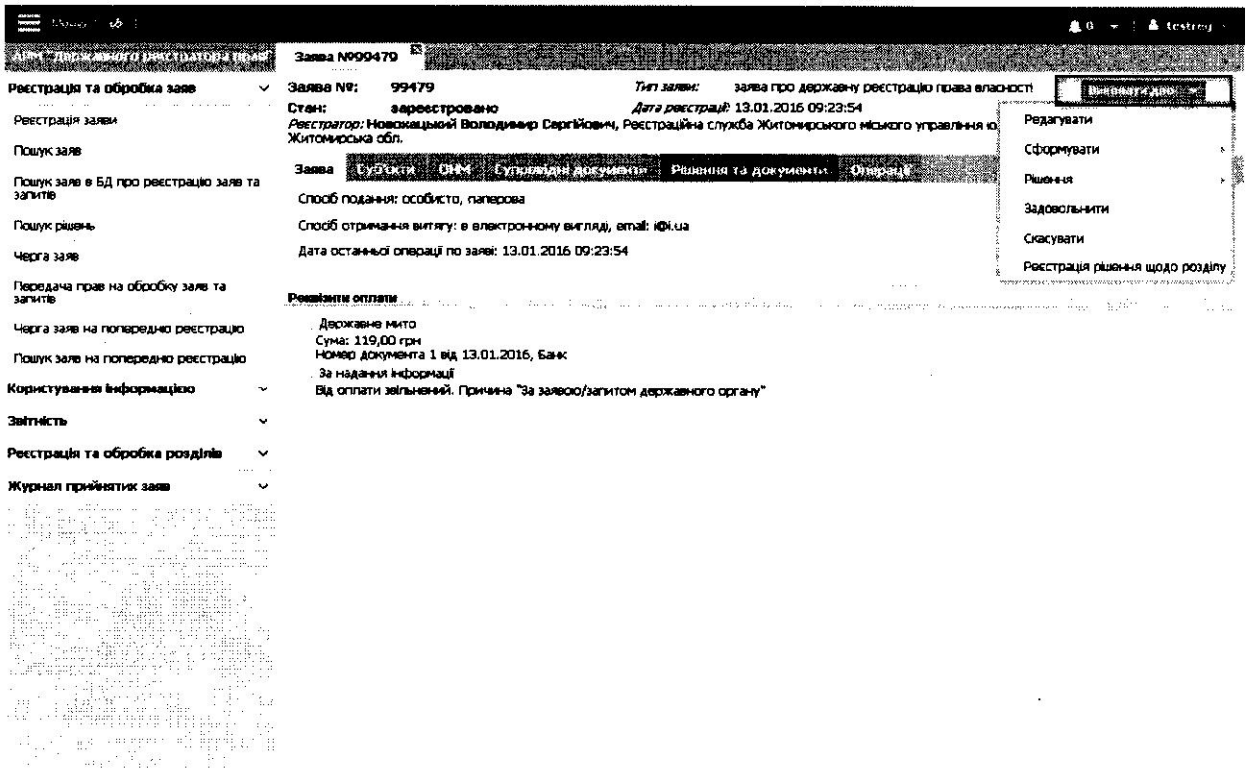
6. Після внесення всіх даних до заяви в нижньому правому кутку форми потрібно натиснути кнопку «Зареєструвати»



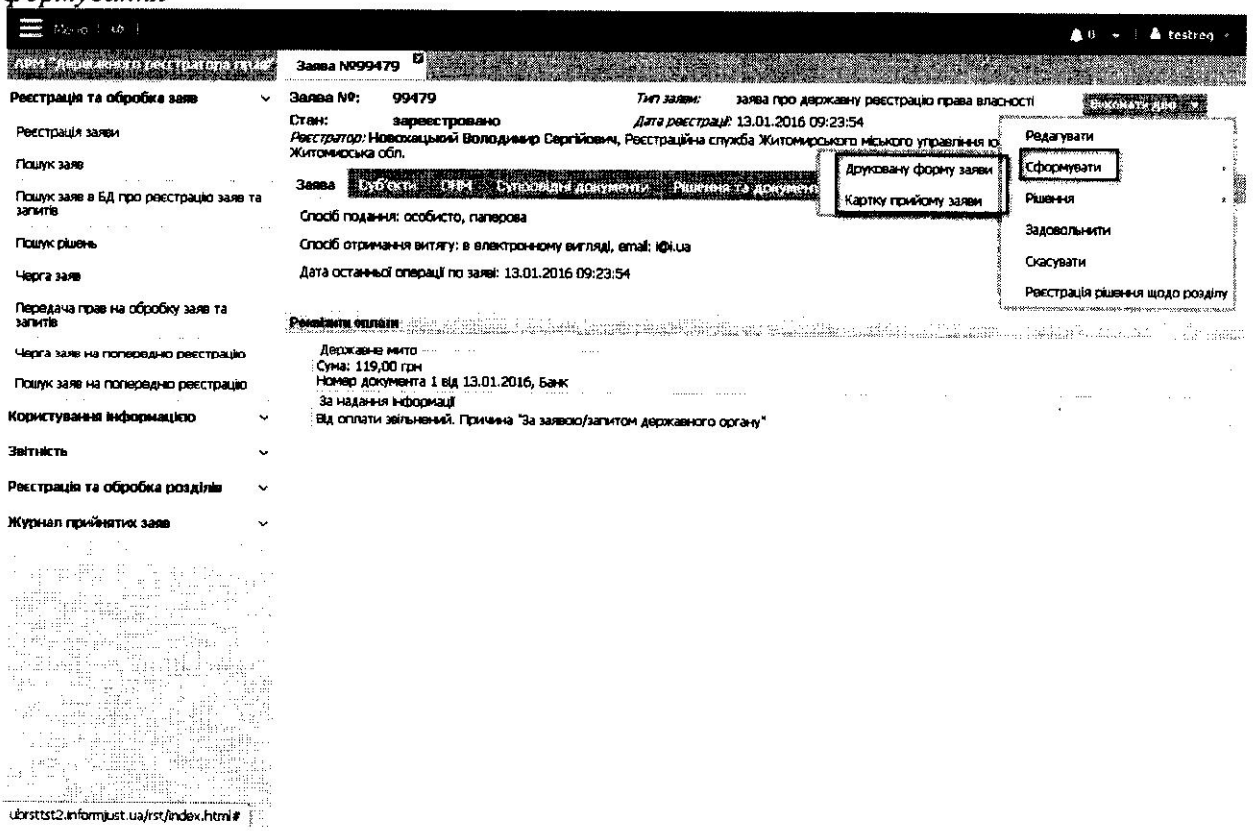
Після реєстрації заяви система автоматично відкриває тільки що створену та зареєстровану заяву.



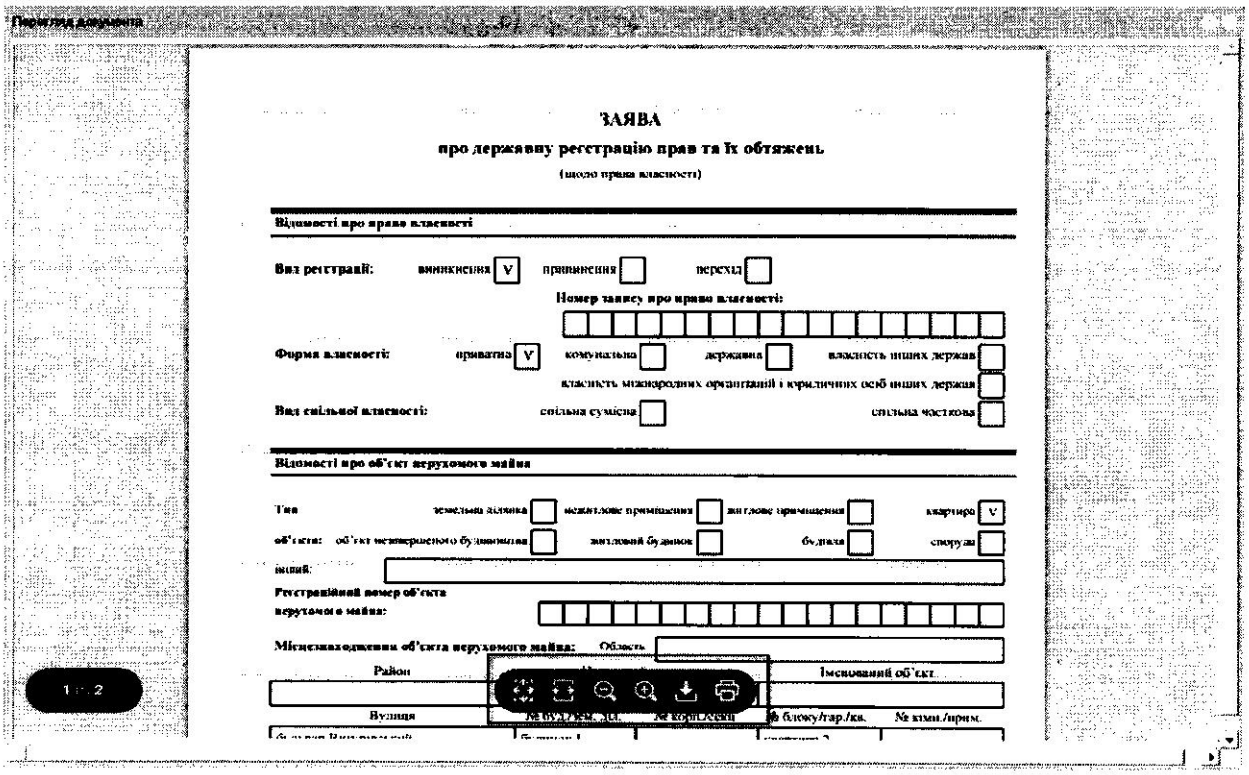
7. Для формування друкованої форми заяви необхідно натиснути кнопку «Виконати дію», після чого відкриється список доступних функцій.



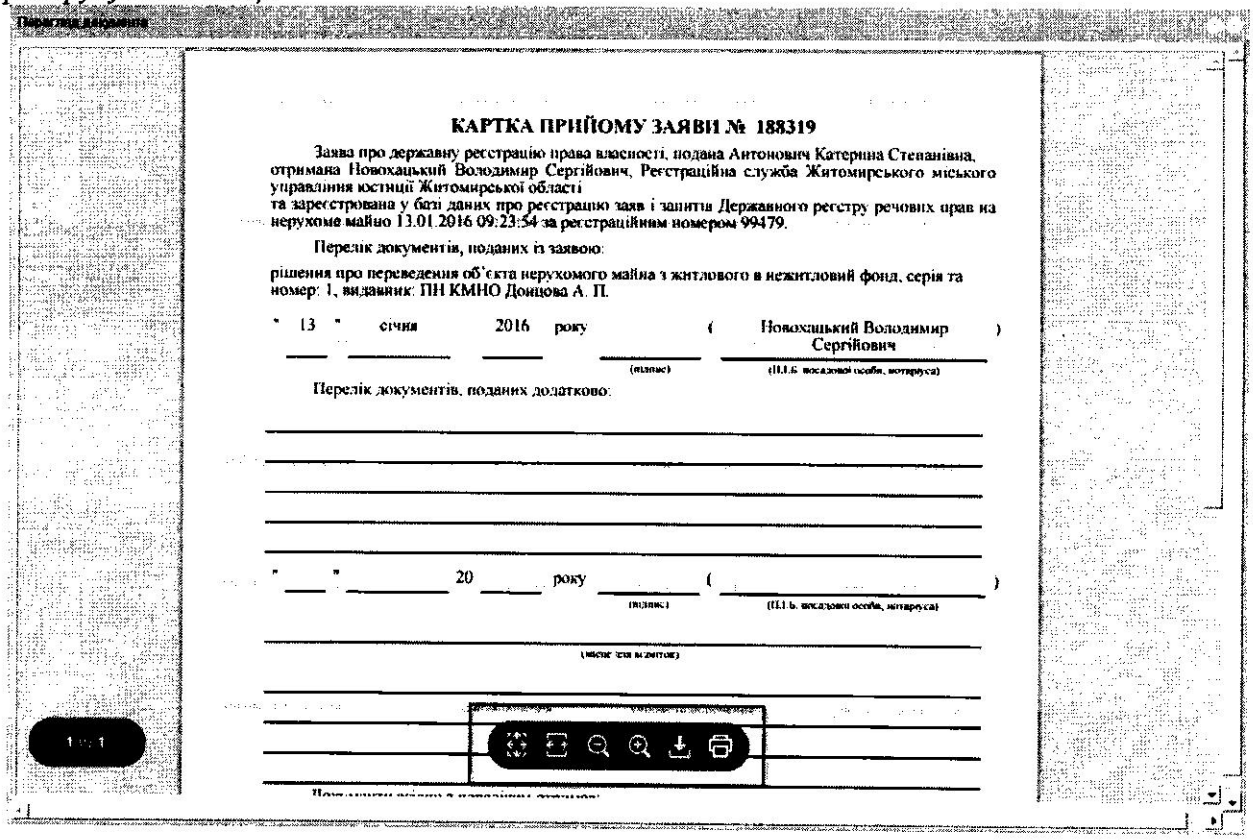
Після натиснення пункту «Сформувати» слід обрати необхідний документ для формування



Після натиснення «Сформувати» та «Друковану форму заяви» відкриється сформований документ - друкована форма відповідної заяви. Її можна переглянути, зберегти, роздрукувати тощо



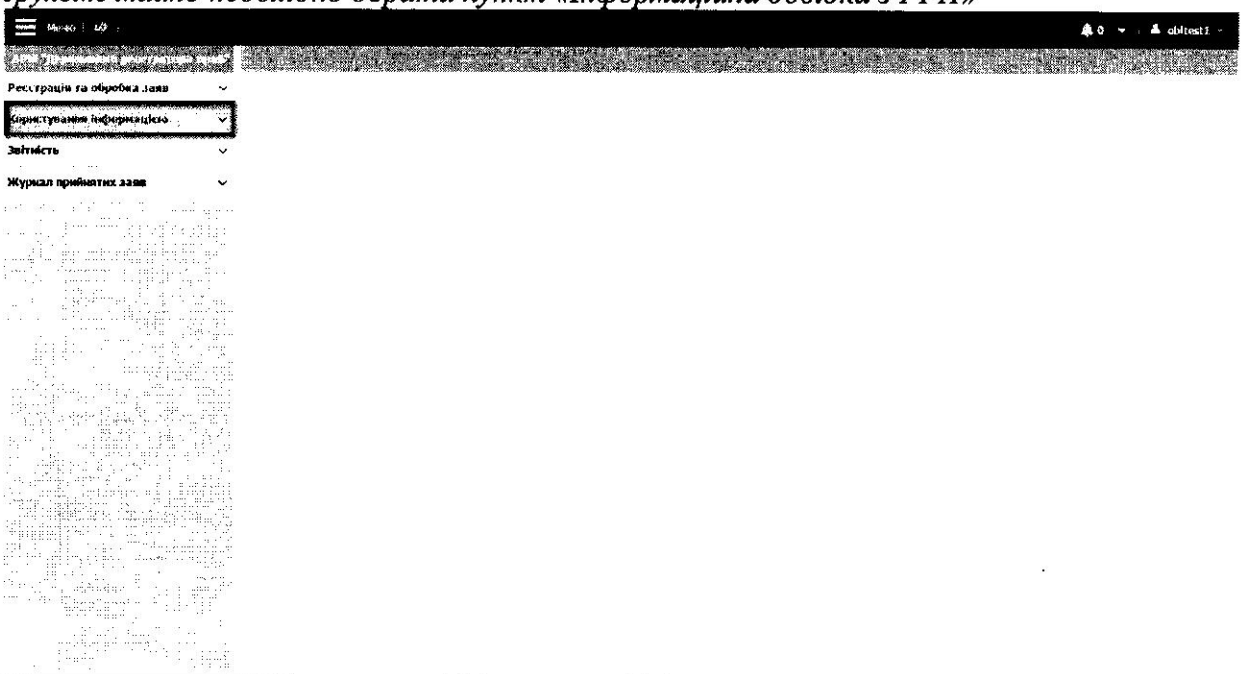
Після натиснення «Сформувати» та «Картку прийому заяви» відкриється сформований документ – картка прийому заяви, яку можна переглянути, зберегти, роздрукувати тощо



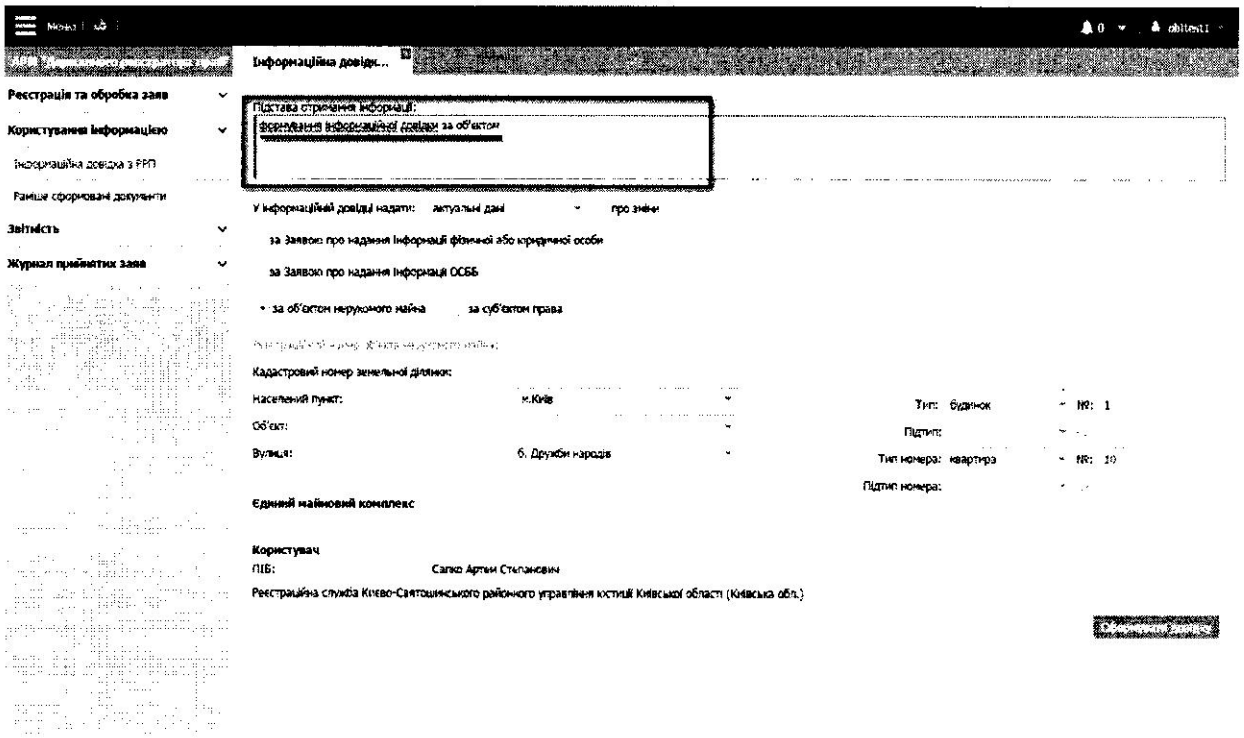
Додаток 2 до листа
від _____ року № _____

Формування інформаційної довідки

Для формування інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно необхідно обрати пункт «Інформаційна довідка з РРП»



Після вибору відкриється форма зазначення параметрів пошуку інформації: обов'язковим для заповнення є поле «Підстава отримання інформації» та хоча б один з параметрів пошуку

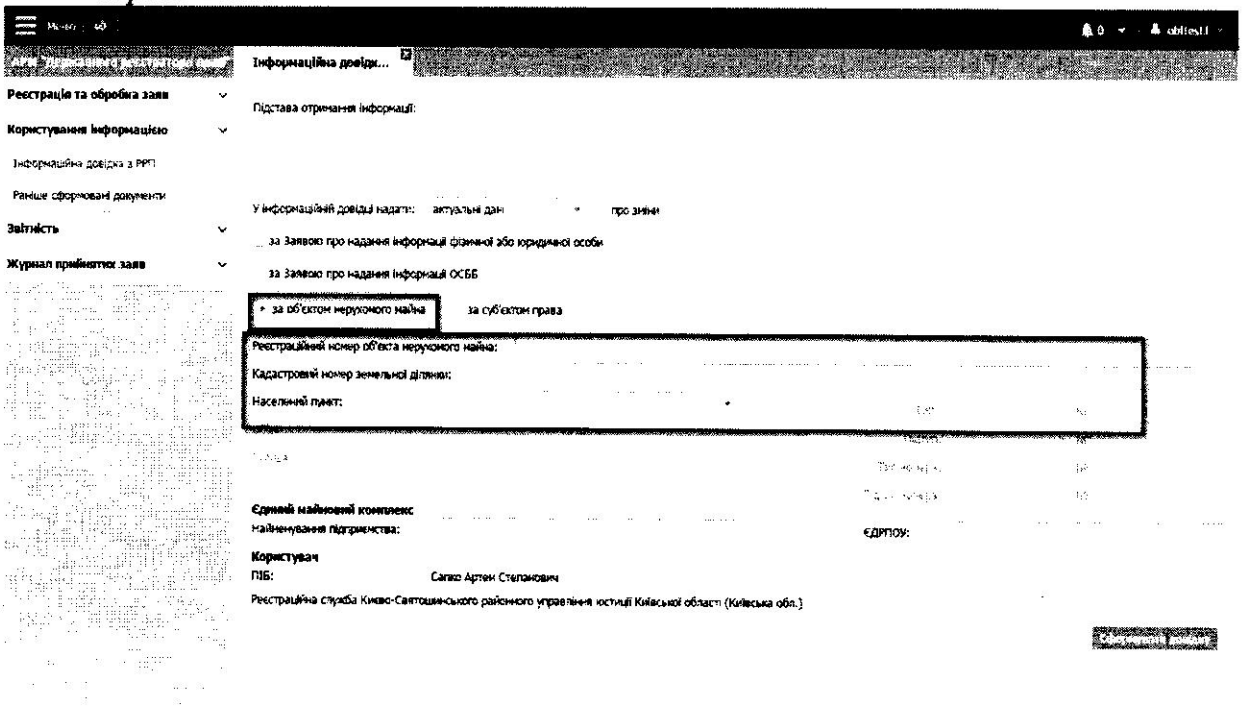


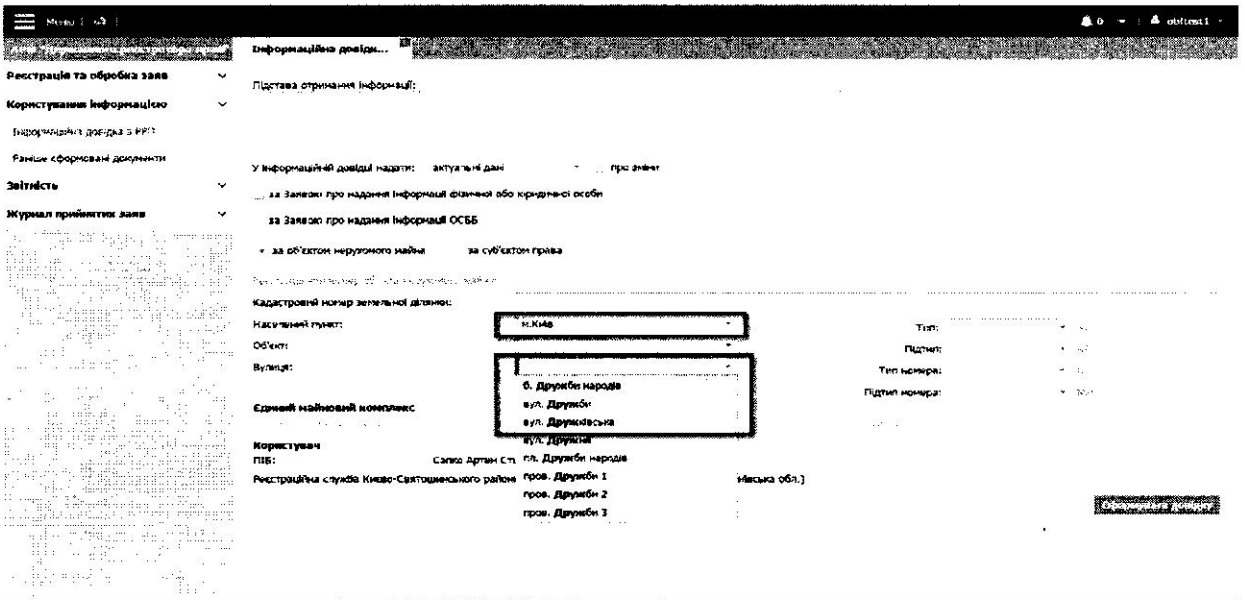
Інформаційну довідку за об'єктом можна сформувати зазначивши один з параметрів:

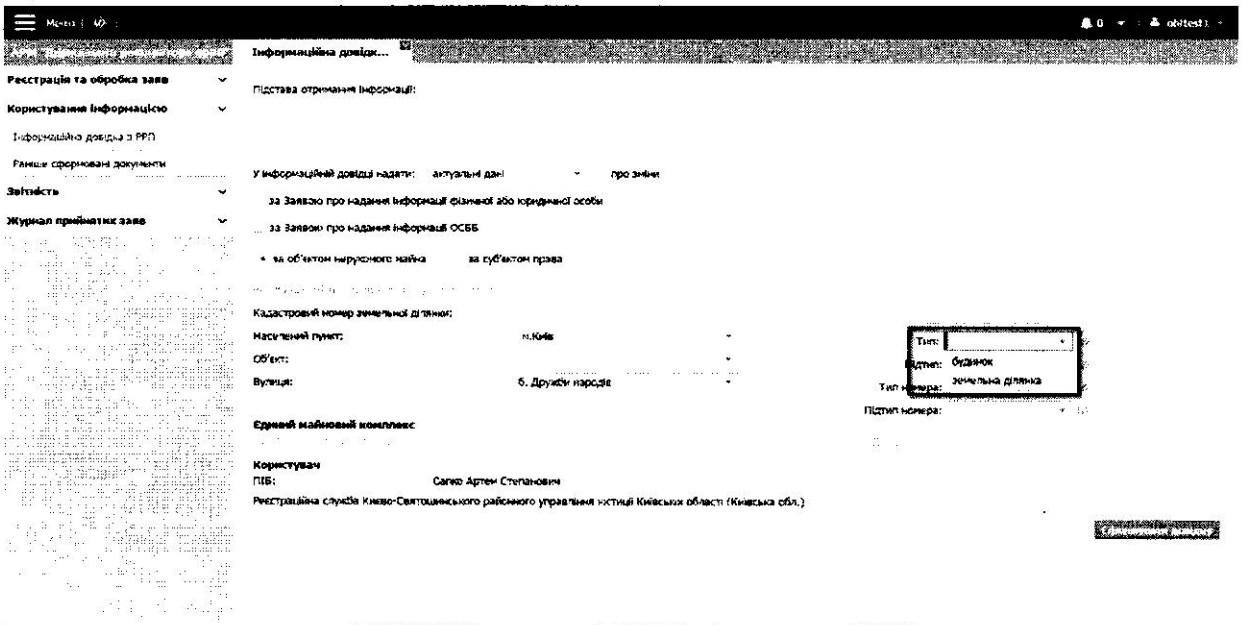
- реєстраційний номер ОНМ;

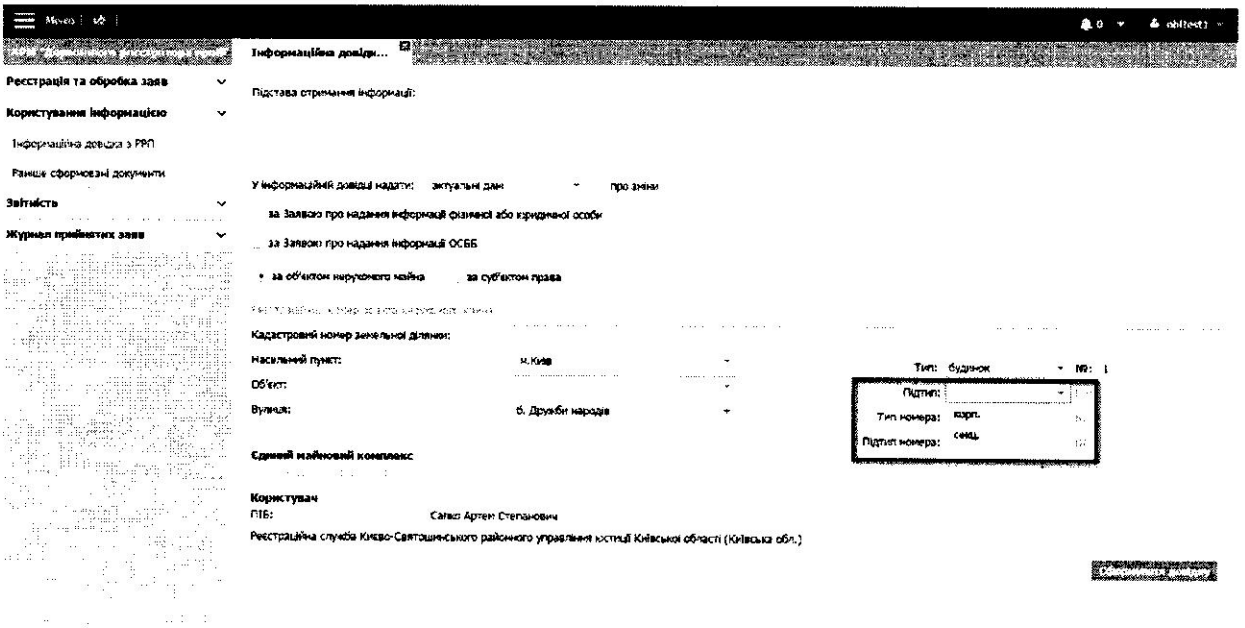
- кадастровий номер земельної ділянки;

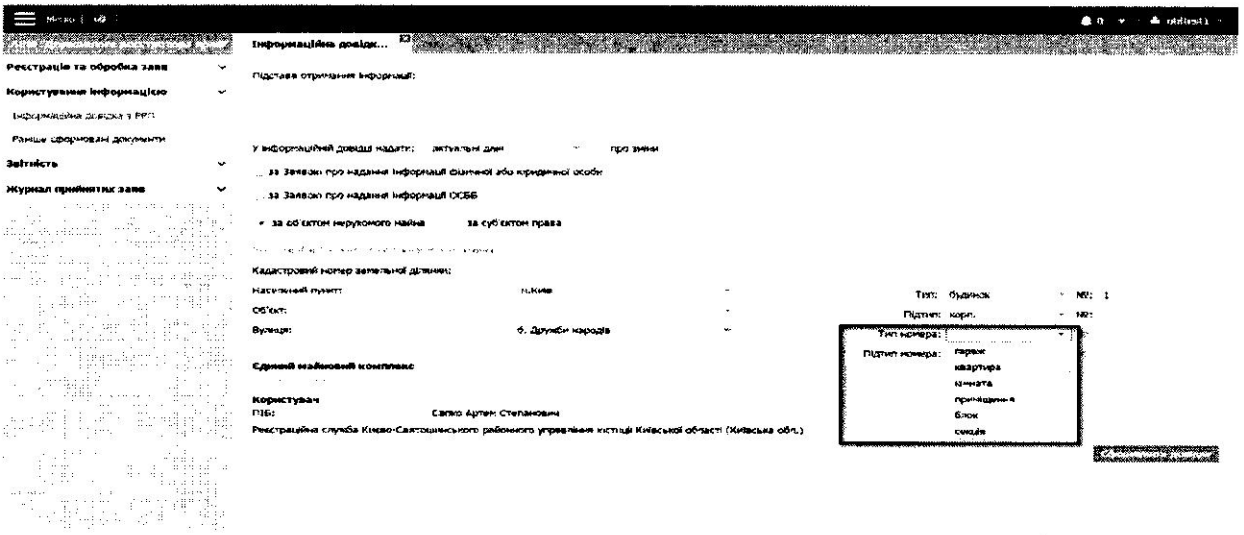
- адреса ОНМ



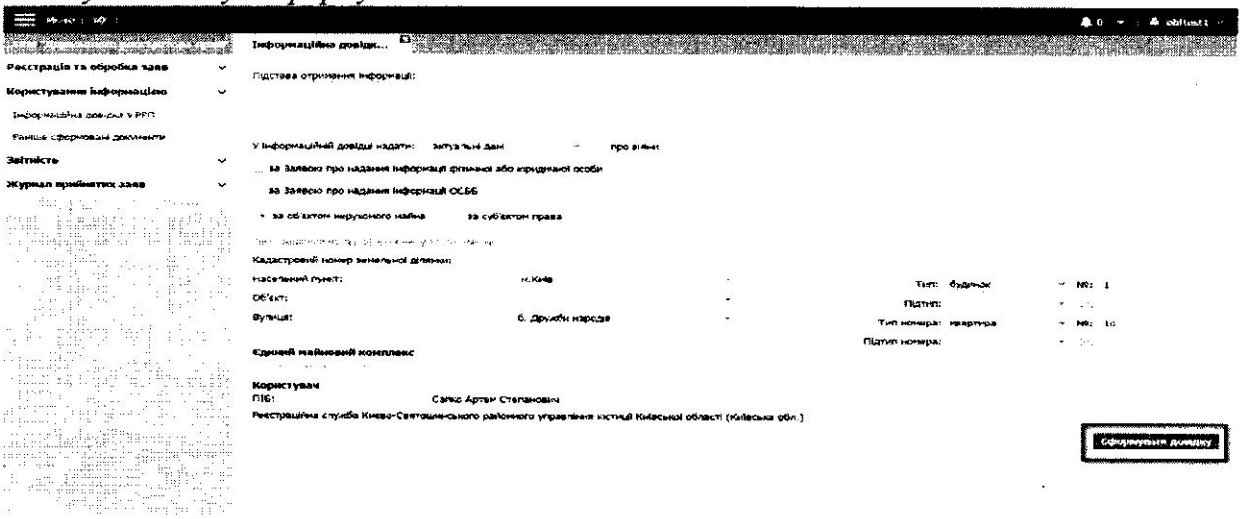
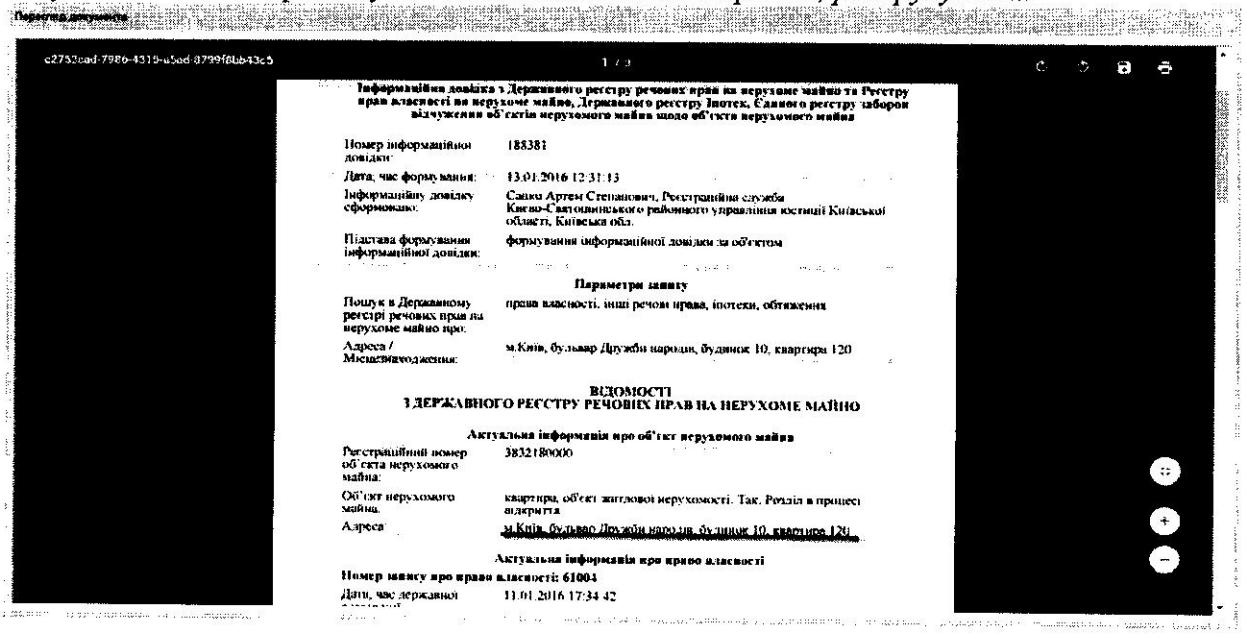

Інформаційна довідк...
Реєстрація та обробка заяв
Користування інформацією
Інформаційні довідки з РРП
Раніше сформовані документи
Звітність
Журнал прийнятих заяв
Підстава отримання інформації:
У інформаційній довідці надати: актуальні дані про зміни
за Заявою про надання інформації фізичної або юридичної особи
за Заявою про надання інформації ОСББ
за об'єктом нерухомого майна за суб'єктом права
Кадастровий номер земельної ділянки:
Населений пункт: м.Київ
Об'єкт:
Вулиця:
Тип:
Підтип:
Тип номера:
Підтип номера:
Єдиний майновий комплекс
Користувач
ПІБ: Сапко Артем Ст
Реєстраційна служба Києво-Святошинського район
Київська обл.)
б. Дружби народів
вул. Дружби
вул. Дружківська
вул. Дружна
пл. Дружби народів
пров. Дружби 1
пров. Дружби 2
пров. Дружби 3


Інформаційна довідк...
Реєстрація та обробка заяв
Користування інформацією
Інформаційна довідка з РРП
Раніше сформовані документи
Звітність
Журнал прийнятих заяв
Підстава отримання інформації:
У інформаційній довідці надати: актуальні дані про зміни
за Заявою про надання інформації фізичної або юридичної особи
за Заявою про надання інформації ОСББ
за об'єктом нерухомого майна за суб'єктом права
Кадастровий номер земельної ділянки:
Населений пункт: м.Київ
Об'єкт:
Вулиця: б. Дружби народів
Тип:
Підтип:
Тип номера:
Підтип номера:
будинок
земельна ділянка
Єдиний майновий комплекс
Користувач
ПІБ: Сапко Артем Степанович
Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київських області (Київська обл.)


Інформаційна довідк...
Реєстрація та обробка заяв
Користування інформацією
Інформаційна довідка з РРП
Раніше сформовані документи
Звітність
Журнал прийнятих заяв
Підстава отримання інформації:
У інформаційній довідці надати: актуальні дані про зміни
за Заявою про надання інформації фізичної або юридичної особи
за Заявою про надання інформації ОСББ
за об'єктом нерухомого майна за суб'єктом права
Кадастровий номер земельної ділянки:
Населений пункт: м.Київ
Об'єкт:
Вулиця: б. Дружби народів
Тип: будинок
№:
Підтип:
Тип номера: корп.
Підтип номера: секц.
Єдиний майновий комплекс
Користувач
ПІБ: Сапко Артем Степанович
Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області (Київська обл.)



Після внесення всіх необхідних параметрів для формування Інформаційної необхідно натиснути кнопку «Сформувати»



Після натиснення кнопки «Сформувати» відкриється сформований документ – Інформаційна довідка з РРП – на якому будуть вказані задані параметри пошуку. Такий документ можна переглянути, завантажити та зберегти, роздрукувати.