



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
НОТАРІАЛЬНОЇ ПАЛАТИ УКРАЇНИ

**ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
СПАДКОДАВЦЯ ЗА ЗАЯВОЮ
СПАДКОЄМЦЯ**



19 ЖОВТНЯ 2016 Р.

М. КИЇВ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ НОТАРІАЛЬНОЇ ПАЛАТИ УКРАЇНИ

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ СПАДКОДАВЦЯ ЗА ЗАЯВОЮ СПАДКОЄМЦЯ (пункт 66 Постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553)

З метою встановлення єдиної практики в питанні державної реєстрації права власності спадкодавця за заявою спадкоємця, застосування нотаріусами України положень пункту 66 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553 (далі – Порядок № 1127), надання нотаріусам необхідної практичної допомоги при вчиненні відповідних реєстраційних дій Комісією НПУ з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності розроблено ці методичні рекомендації.

Одним із обов'язків нотаріуса є сприяння суб'єктам цивільних правовідносин у здійсненні їх прав та захисті їх законних інтересів. Законодавством України поряд з вчиненням нотаріальних дій нотаріусам надано повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у редакції Закону № 834-VIII від 26 листопада 2015 року (далі – Закон № 1952-IV).

Відповідно до частини 1 статті 2 Закону № 1952-IV державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Згідно із вимогами статей 68, 69 Закону України «Про нотаріат» (далі — Закон № 3425-XII) нотаріус при видачі свідоцтва про право на спадщину серед іншого перевіряє склад спадкового майна.

Порядок видачі свідоцтв про право на спадщину регламентується Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (далі — Порядок № 296/5), зокрема главою 10 розділу II. Так, підпунктом 4.15 пункту 4 глави 10 розділу II Порядку № 296/5 встановлено, що видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке

майно, крім випадків державної реєстрації права власності на нерухоме майно без видачі документа, що посвідчує таке право. За таких умов нотаріальна дія щодо нерухомого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Така інформація долучається до примірника свідоцтва, яке залишається у справах нотаріуса.

В частині 1 статті 182 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Згідно із статтею 3 Закону № 1952-IV будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними.

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

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

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

Отже, коли для видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно нотаріусу подається документ, що підтверджує факт набуття (виникнення) права власності у спадкодавця на таке майно, з відповідними відомостями про державну реєстрацію прав на таке майно відповідно до вимог законодавства, що діяло на момент їх набуття (виникнення), то нотаріусом приймаються ці документи для вчинення відповідної нотаріальної дії.

У разі відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно спадкодавця спадкоємець має право згідно із пунктом 66 Порядку № 1127 звернутись до суб'єкта державної реєстрації прав або державного реєстратора прав на нерухоме майно із заявою про державну реєстрацію права власності спадкодавця, що було набуто останнім за життя.

Згідно із пунктом 4 частини 1 статті 2 Закону № 1952-IV, заявником в процедурі державної реєстрації прав серед інших є спадкоємець у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно з цим Законом.

В пункті 66 Порядку № 1127 встановлено, що для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються:

- документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком № 1127, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно,

- витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи,

- документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Чинними нормативно-правовими актами не встановлено вимог до форми і змісту документа, що містить відомості про склад спадкоємців. Такий документ може бути виданий у довільній формі (лист, довідка) на підставі матеріалів спадкової справи. Враховуючи вимоги пункту 66 Порядку № 1127, достатньо, щоб цей документ містив відомості про кількісний склад спадкоємців, а також про особу спадкоємця-заявника.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.

Отже, якщо до складу спадщини входить нерухоме майно, право власності на яке спадкодавцем набуто за життя, але не було зареєстроване належним чином, нотаріус перед видачею свідоцтва про право на спадщину вносить відомості про право власності спадкодавця на таке майно у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) шляхом проведення відповідної державної реєстрації права власності за заявою спадкоємця.

Державна реєстрація права власності спадкодавця у випадку втрати, пошкодження чи зіпсування документа

У сфері оформлення спадкових прав має місце типова ситуація, пов'язана з втратою, пошкодженням чи зіпсуванням документа, що посвідчує право власності спадкодавця на нерухоме майно. У цьому випадку спадкоємець для оформлення своїх спадкових прав отримує дублікат необхідного документа. На підставі отриманого дубліката документа, з дотриманням інших вимог пункту 66 Порядку №1127, можливо здійснити реєстрацію права власності спадкодавця за заявою спадкоємця. При цьому слід зазначити, що у випадку належної реєстрації права власності спадкодавця на нерухоме майно за життя додаткової реєстрації права власності на підставі дубліката документа, що підтверджує набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, не вимагається.

На сьогоднішній день існує два види документів, видача дублікатів яких законодавством не передбачена: державний акт на право власності чи постійного користування земельною ділянкою та свідоцтво про право власності на нерухоме майно (крім свідоцтв, виданих органами приватизації). Перелік документів, що подаються для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно, встановлений в пункті 53 Порядку № 1127.

У випадку, якщо спадкодавцем за життя було набуто право власності, однак документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно, втрачений і видача його дублікату не передбачена діючим законодавством, реєстрацію права власності спадкодавця за заявою спадкоємця можливо здійснити, застосовуючи у сукупності норми пунктів 53 і 66 Порядку № 1127. В такому випадку видача свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно буде вчинена на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

Особливості вчинення реєстраційної дії відповідно до вимог пункту 66 Порядку № 1127

За державну реєстрацію права власності спадкодавця на нерухоме майно, яке набуто за життя, але не було зареєстровано належним чином, справляється адміністративний збір згідно із статтею 34 Закону № 1952-IV.

При формуванні заяви про реєстрацію права власності спадкодавця на нерухоме майно за заявою спадкоємця в полі «суб'єкт» зазначаються:

1) відомості про спадкоємця як заявника,

2) відомості про спадкодавця як суб'єкта права. При цьому в графі «документ, що посвідчує особу» можуть бути зазначені дані свідоцтва про смерть спадкодавця. В додаткових відомостях про суб'єкта права слід зазначити, що особа померла, а також доцільним є посилання на номер спадкової справи у Спадковому реєстрі, наприклад: «особа померла 01.01.2016, номер спадкової справи у Спадковому реєстрі 123456».

Після формування та реєстрації заяви, перевірки відсутності підстав для відмови у проведенні реєстраційних дій згідно зі статтею 24 Закону № 1952-IV, нотаріусом приймається рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, на підставі якого до Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному Постановою № 1127, вноситься запис про право власності спадкодавця на нерухоме майно, що входить до складу спадщини. При внесенні запису про право власності спадкодавця до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в розділі «суб'єкти права власності» у графі «додаткові відомості» слід зазначити відомості про смерть такої особи. За таких умов, інформаційна довідка, сформована за результатом проведення реєстраційної дії, буде містити відомості про смерть власника.

**Правові підстави визначення складу спадщини
(прав власності, які можуть бути зареєстровані за заявою
спадкоємця)**

Для державної реєстрації права власності спадкодавця у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, яке входить до складу спадщини, нотаріусам необхідно згідно із нормами, що регулюють підстави виникнення права власності на нерухоме майно, та нормами щодо складу спадщини перевіряти чи належав об'єкт нерухомості спадкодавцеві та на якій правовій підставі.

Відповідно до статті 346 ЦК України однією з підстав припинення права власності є смерть власника.

До того ж, згідно із статтею 25 ЦК України здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи. Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження і припиняється у момент її смерті.

Відповідно до абзацу 3 частини 2 статті 331 ЦК України, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Відповідно до частини 3 статті 3 Закону № 1952-IV права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Відповідно до частини 4 статті 3 Закону № 1952-IV права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Державна реєстрація права власності на житлові будинки та споруди з моменту її запровадження регулювалася підзаконними нормативними актами, зокрема, такими як Інструкція про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР, затверджена заступником Міністра комунального

господарства Української РСР 31 січня 1966 року (втратила чинність на підставі наказу Держжитлокомунгоспу від 13 грудня 1995 року № 56), Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07 лютого 2002 року № 7/5 і зареєстроване в Мін'юсті 18 лютого 2002 року за № 157/6445 (з подальшими змінами).

Зазначені нормативні акти передбачали державну реєстрацію будівель та споруд, а також державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, проте виникнення права власності на будинки та споруди не залежало від їх державної реєстрації. Такий стан справ проіснував до набрання чинності ЦК України та Законом України від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Отже, у разі відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно, створене та оформлене в передбаченому законом порядку до набрання чинності Законом України від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», спадкоємці, які прийняли спадщину, мають право на оформлення спадкових прав шляхом звернення до нотаріальної контори за видачею свідоцтва про право на спадщину.

Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно встановлювало, що до 01 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами БТІ, створеними до набрання чинності Законом України від 11 лютого 2010 року «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно (пункти 1.1, 1.3).

При вирішенні питання про належність спадкодавцю спадкового майна на праві власності слід керуватися законодавством, яке регулювало виникнення права власності у спадкодавця на момент закінчення будівництва будинку, зокрема положеннями ЦК УРСР 1963 року, Законом України «Про власність», Законом України від 07 грудня 1990 року № 553-XII «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування», Законом України від 25 грудня 1974 року "Про державний нотаріат", постановою Ради Міністрів Української РСР від 11 березня 1985 року № 105 "Про порядок обліку житлового фонду в Українській РСР", Вказівками по веденню погосподарського обліку в сільських Радах народних депутатів, затвердженими

Центральним статистичним управлінням СРСР 13 квітня 1979 року за № 112/5, Вказівками по веденню погосподарського обліку в сільських Радах народних депутатів, затвердженими Центральним статистичним управлінням СРСР 12 травня 1985 року № 5-24-26, Інструкцією про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР від 31 січня 1966 року, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами Української РСР, затвердженою наказом Міністра юстиції Української РСР від 31 жовтня 1975 року № 45/5, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій виконавчими комітетами міських, селищних, сільських Рад депутатів трудящих, затвердженою наказом Міністра юстиції УРСР від 19 січня 1976 року № 1/5, іншими нормативними актами.

За змістом зазначених нормативних актів виникнення права власності на житлові будинки, споруди також не залежало від державної реєстрації цього права.

У період чинності Інструкції про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР, що затверджена Міністерством комунального господарства Українського РСР 31 січня 1966 року, державна реєстрація нерухомого майна не проводилась в сільській місцевості. Тому право власності на нерухоме майно, що знаходиться в сільській місцевості, може бути підтверджено довідкою виконавчого комітету відповідної місцевої ради.

Відповідно до частини 2 статті 376 ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, а отже, зареєструвати право власності спадкодавця на самочинно збудоване нерухоме майно також не вбачається можливим.

Висновки

Враховуючи значний резонанс, який спричинили в нотаріальній спільноті новели законодавства, що дозволяють реєстрацію права власності спадкодавця в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, слід зазначити наступне.

Державній реєстрації в безспірному порядку підлягають лише ті права, які спадкодавець набув за життя, однак з тих чи інших причин не зареєстрував. Раніше, якщо права на момент їх виникнення підлягали державній реєстрації, то відсутність такої реєстрації не давала можливості оформити спадкові права. В таких випадках нотаріуси змушені були відмовляти у видачі свідоцтва про право на спадщину і права спадкоємців визнавались в судовому порядку. Сьогодні законодавець дозволив вносити до Державного реєстру прав інформацію про право власності спадкодавця, що набуто ним за життя.

Реєстрація права власності спадкодавця за заявою спадкоємця має наслідком не виникнення права власності спадкодавця в момент такої реєстрації, а офіційне визнання і підтвердження державою факту набуття спадкодавцем речових прав на нерухоме майно, що відбулось в нього за життя.

Слід наголосити на тому, що у разі смерті спадкодавця, що створив (набув) нерухоме майно, однак момент виникнення за життя права власності як юридичний факт документально підтвердити неможливо, питання визнання належності цього майна спадкодавцеві повинно вирішуватися у судовому порядку.

Таким чином, враховуючи викладене вище, у разі відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно, яке набуто спадкодавцем за життя в передбаченому законом порядку, спадкоємці з метою подальшого оформлення спадщини мають право на подання заяви про державну реєстрацію права власності спадкодавця на нерухоме майно, в результаті розгляду якої це право буде відображено у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

**Голова
Комісії Нотаріальної палати України
з аналітично-методичного
забезпечення нотаріальної діяльності**

Д.В. Кирилюк

**Методичні рекомендації розроблено
Нотаріальною палатою України за рахунок
членських внесків!!!**

**В кого є борг прохання обов'язково
погасити свою заборгованість!**

Нагадуємо, що членські внески до Нотаріальної палати України сплачуються нотаріусами України починаючи з **01 травня 2013 року:**

з 01.05.2013 р. по 30.11.2013 р. - 95,58 грн.

з 01.12.2013 р. по 31.08.2015 р. - 101,50 грн.

з 01.09.2015 р. по 30.04.2016 р. - 114,83 грн.

з 01.05.2016 р. по 30.09.2016 р. - 120,83 грн.

**з 01.10.2016 р. по 31.12.2016 р. - 114,83 грн. (п.7.10
Статуту НПУ нової редакції)**

**Реквізити для перерахування членських внесків
до Нотаріальної палати України:**

АТ «УКРЕКСІМБАНК» в м. Києві р/р 26003010085291

МФО 322313

Код ЄДРПОУ: 38684025