

ВВЕДЕННЯ

Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №219 від 02 липня 2014 року, була Державна реєстраційна служба України.

З метою оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції, раціонального використання бюджетних коштів та на виконання пункту 9 розділу III «Прикінцеві положення» Закону України №76-VIII від 28 грудня 2014 року «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, законодавчих актів України» щодо скорочення чисельності працівників державних органів на 20 відсотків Кабінет Міністрів України постановою №17 від 21 січня 2015 року «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» постановив:

1. Ліквідувати Державну реєстраційну службу, поклавши на Міністерство юстиції завдання і функції з реалізації державної політики з питань державної реєстрації актів цивільного стану, речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, договорів комерційної концесії (субконцесії), з питань реєстрації (легалізації) об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо їх реєстрація передбачена законами, статуту територіальної громади м.Києва, державної реєстрації друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності.

2. Установити, що Міністерство юстиції є правонаступником Державної реєстраційної служби що ліквідується, в частині реалізації державної політики у зазначених сферах.

3. Утворити комісію з ліквідації Державної реєстраційної служби.

4. Віднести цілісні майнові комплекси державних підприємств «Інформаційно-ресурсний центр» та «Державний інститут комплексних техніко-економічних досліджень» до сфери управління Міністерства юстиції.

Постановою №150 від 31 березня 2015 року «Питання Міністерства юстиції» Кабінет Міністрів України постановив погодитися з пропозицією Міністерства юстиції України щодо можливості забезпечення здійснення покладених на Міністерство юстиції України постановою Кабінету Міністрів України №17 від 21 січня 2015 року «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» функцій і повноважень Державної реєстраційної служби, що припиняється, та визнав такою, що втратила чинність постанову Кабінету Міністрів України №219 від 02 липня 2014 року «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України».

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, та їх обтяжень, визначені Законом України №1952-IV від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З 01 січня 2013 року набрали чинності зміни до Закону №1952-IV, які полягають у тому, що державним реєстратором є також нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладені функції державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Прийняття зазначених змін було викликано необхідністю спрощення процедури державної реєстрації речових прав, набутих за правочинами та виданими нотаріусами свідоцтвами про право на спадщину, запобігання порушення прав фізичних та юридичних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, гарантування належної та своєчасної реалізації цих прав, підвищення ефективності функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Забезпечення нотаріусом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за нотаріально посвідченим правочином, виданим свідоцтвом здійснюється шляхом реєстрації нотаріусом в Єдиних та державних реєстрах відомостей про посвідчений ним правочин чи видане свідоцтво і подання заяви та всіх документів, необхідних для державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

Надаючи право державної реєстрації за нотаріально посвідченими правочинами та виданими свідоцтвами про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно, нотаріусу, законодавець потурбувався про те, щоб ця послуга була прозорою та гарантованою з юридичної точки зору.

Так, нотаріус може перевірити правильність оформлення документів на стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва, попередити порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечити вірогідність внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без помилок, тому що, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, він дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і водночас вносить відповідні записи до Єдиних та Державних реєстрів тощо. Крім того, державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з її вчиненням. Тобто нотаріальне посвідчення та реєстрація речового права здійснюються в один день, що дозволяє забезпечити належний рівень захисту гарантованих Конституцією України речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно. Відповідно, мінімізується кількість інстанцій, отримання інформації від яких необхідно для вчинення нотаріальних дій, та впроваджується принцип «єдиного вікна», коли нотаріус сам здійснює роботу з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно шляхом отримання необхідних відомостей для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном та одночасним здійсненням процедури державної реєстрації речового права, що виникло внаслідок посвідчення правочинів чи видачею свідоцтва про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно.

Законодавець наділив нотаріуса окремими повноваженнями державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті нотаріальних дій, а саме: нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких була проведена раніше, тобто до 01 січня 2013 року, а також здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в результаті нотаріальної дії з такими об'єктами. Також нотаріусу безпосередньо при вчиненні нотаріальної дії надана можливість отримати витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При реалізації вказаних функцій нотаріус як державний реєстратор:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- відкриває та закриває розділи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, вносить до них відповідні записи;
- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;
- надає інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або відмовляє в її наданні;
- у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;
- під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів;
- здійснює інші повноваження, передбачені Законом №1952-IV.

При цьому нотаріус як державний реєстратор не має права:

- приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є (у такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором);
- приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є (у такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором).

Алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного посвідчення правочину і реєстрації речового права складається з наступних етапів:

- прийняття документів для проведення реєстрації;
- прийняття документів для вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості проведення реєстрації;
- реєстрація заяви для проведення державної реєстрації;
- вчинення нотаріальної дії;
- здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім Закону №1952-IV законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно складають, зокрема:

- закони України: №3521-VI від 16 червня 2011 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю»; №834-VIII від 26 листопада 2015 року «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; №5037-VI від 04 липня 2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно;

- постанови Кабінету Міністрів України: №1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; №1141 від 26 жовтня 2011 року «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»; №1117 від 08 грудня 2010 року «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них»; №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»; №1128 від 25 грудня 2015 року «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»;

- розпорядження Кабінету Міністрів України №1395-р від 25 грудня 2015 року «Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань».

Важливе місце в формуванні та реалізації державної політики в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно належить Міністерству юстиції України, до основних завдань якого, відповідно до Указу Президента України №395/2011 від 06 квітня 2011 року та постанови Кабінету Міністрів України №228 від 02 липня 2014 року, наряду з іншими завданнями, відноситься формування та забезпечення реалізації державної політики з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До актів Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відносяться, зокрема, накази:

- №3503/5 від 12 грудня 2011 року «Про затвердження форми та опису відмітки державного реєстратора прав на нерухоме майно на заставній»;
- №2790/5 від 29 грудня 2015 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»;

- №2586/5 від 15 грудня 2015 року «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців»;
- №2790/5 від 29 грудня 2015 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»;
- №898/5 від 28 березня 2016 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України»;
- №1098/5 від 12 квітня 2016 року Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно в межах декількох адміністративно — територіальних одиниць;
- №3267/5 від 18 листопада 2016 року «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ»;
- №3276/5 від 21 листопада 2016 року «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Під державною реєстрацією юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб — підприємців розуміється офіційне визнання шляхом засвідчення державою факту створення або припинення юридичної особи, громадського формування, що не має статусу юридичної особи, засвідчення факту наявності відповідного статусу громадського об'єднання, професійної спілки, її організації або об'єднання, політичної партії, організації роботодавців, об'єднань організацій роботодавців та їхньої символіки, засвідчення факту набуття або позбавлення статусу підприємця фізичною особою, зміни відомостей, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, про юридичну особу та фізичну особу — підприємця, а також проведення інших реєстраційних дій, передбачених Законом України №755-IV від 15 травня 2003 року «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань».

Згідно статті 1 Закону №755-IV державним реєстратором юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань є особа, яка перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації, та нотаріус.

Відповідно до статті 5 та частини шостої статті 25 Закону №755-IV Міністерством юстиції України 09 лютого 2016 року виданий наказ 359/5 «Про затвердження Порядку державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи», яким, зокрема, передбачено:

- можливість подання заяви та документів для державної реєстрації у паперовій або електронній формі до будь-якого суб'єкта державної реєстрації або нотаріуса в межах України (принцип екстериторіальності);
- заповнення заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації або нотаріусом (за бажанням заявника);
- визначено порядок прийому документів для державної реєстрації центрами надання адміністративних послуг, акредитованими суб'єктами, що здійснюють повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації;
- визначено порядок державної реєстрації громадських формувань.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553)

Із змінами і доповненнями, внесеними
Законами України
від 20 січня 2005 року № 2375-IV,
від 23 червня 2005 року № 2704-IV,
від 15 грудня 2005 року № 3201-IV,
від 5 березня 2009 року № 1066-VI,
від 17 листопада 2009 року № 1559-VI,
від 11 лютого 2010 року № 1878-VI
(Законом України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI
цей Закон викладено у новій редакції),
від 7 липня 2011 року № 3613-VI,
від 4 липня 2012 року № 5037-VI
(зміни, внесені абзацами четвертим - шостим підпункту 12 пункту 4 розділу I
Закону України від 4 липня 2012 року № 5037-VI,
набирають чинності з 1 січня 2014 року),
від 6 вересня 2012 року № 5206-VI,
від 16 жовтня 2012 року № 5461-VI,
від 14 травня 2013 року № 233-VII,
від 16 травня 2013 року № 245-VII,
від 4 липня 2013 року № 406-VII,
від 10 жовтня 2013 року № 641-VII,
від 15 квітня 2014 року № 1212-VII,
від 16 квітня 2014 року № 1219-VII,
від 13 травня 2014 року № 1253-VII,
від 14 жовтня 2014 року № 1701-VII,
від 20 жовтня 2014 року № 1709-VII,
від 12 лютого 2015 року № 191-VIII,
від 5 березня 2015 року № 247-VIII,
від 9 квітня 2015 року № 319-VIII,
від 14 травня 2015 року № 417-VIII,
від 18 червня 2015 року № 541-VIII,
від 14 липня 2015 року № 597-VIII,
від 16 липня 2015 року № 629-VIII,
від 16 липня 2015 року № 630-VIII,
від 10 листопада 2015 року № 766-VIII,
від 26 листопада 2015 року № 834-VIII
(Законом України від 26 листопада 2015 року № 834-VIII
цей Закон викладено у новій редакції),
від 2 червня 2016 року № 1404-VIII
(зміни, внесені Законом України від 2 червня 2016 року № 1404-VIII, в частині положень,
що стосуються діяльності приватних виконавців, вводяться в дію з 5 січня 2017 року),
від 20 вересня 2016 року № 1533-VIII,
від 6 жовтня 2016 року № 1666-VIII,
від 6 грудня 2016 року № 1774-VIII,
від 20 грудня 2016 року № 1791-VIII,
від 23 березня 2017 року № 1983-VIII,
від 18 січня 2018 року № 2269-VIII,
від 22 травня 2018 року № 2443-VIII,
від 3 липня 2018 року № 2475-VIII,
від 3 липня 2018 року № 2478-VIII
(який вводиться в дію з 4 лютого 2019 року),
від 10 липня 2018 року № 2498-VIII,
Кодексом України з процедур банкрутства
від 18 жовтня 2018 року № 2597-VIII
(який вводиться в дію з 21 жовтня 2019 року),
від 20 вересня 2019 року № 132-IX,
від 2 жовтня 2019 року № 140-IX,
від 3 жовтня 2019 року № 155-IX,
від 3 жовтня 2019 року № 159-IX,

від 3 грудня 2019 року № 324-IX

від 5 грудня 2019 року № 340-IX

(Зміни до цього Закону, передбачені підпунктом 17 пункту 3 розділу X Закону України від 14 жовтня 2014 року № 1702-VII, внесені не будуть у зв'язку з викладенням частини третьої статті 28 цього Закону з 25 листопада 2014 року у новій редакції Законом України від 14 жовтня 2014 року № 1701-VII)

(З 15 липня 2020 року до цього Закону будуть внесені зміни, передбачені абзацами першим - третім підпункту 5, підпунктом 6, абзацами восьмим та дев'ятим підпункту 13, підпунктом 21 пункту 11 розділу I Закону України від 5 грудня 2019 року № 340-IX)

Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

(абзац перший частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

(абзац другий частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

(пункт 1 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

2) Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

(пункт 2 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

3) заявник:

власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло, перейшло чи припинилося речове право, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

(абзац другий пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII)

орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;

іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

орган місцевого самоврядування - у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку;

(абзац шостий пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

приватний партнер (концесіонер) - у разі проведення державної реєстрації права державної або комунальної власності на нерухоме майно, речові права на яке виникли в результаті створення, та/або будівництва

(нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та технічного переоснащення), та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) за договором, укладеним в рамках здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесійним договором;

(пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 155-IX)

державний партнер (концесіодавець) або за його дорученням державне або комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) яких належить державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі, — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття права державної або комунальної власності на земельну ділянку, необхідну для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії), для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на таку земельну ділянку;

(пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 155-IX)

4) інший правонабувач — орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель, спадкоємець (у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно із цим Законом);

(пункт 4 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 155-IX)

5) обтяження — заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину;

(пункт 5 частини першої статті 2 у редакції Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

6) територіальні органи Міністерства юстиції України — територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі;

7) технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі — технічний адміністратор) — державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром;

8) реєстраційна справа — сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі;

(пункт 8 частини першої статті 2 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

9) реєстраційна дія — державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру;

(частину першу статті 2 доповнено пунктом 9 згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, пункт 9 частини першої статті 2 у редакції Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

10) камеральна перевірка — перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

(частину першу статті 2 доповнено пунктом 10 згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України та законах України.

Стаття 3. Засади державної реєстрації прав

1. Загальними засадами державної реєстрації прав є:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

2¹) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;

(частину першу статті 3 доповнено пунктом 2¹ згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

3) публічність державної реєстрації прав;

4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

2. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

3. 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.
4. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього 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 згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених абзацом першим цієї частини, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться 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 статтею 32¹ цього Закону.

(частина п'ята статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, у редакції Закону України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

1. Державній реєстрації прав підлягають:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

(пункт 1 частини першої статті 4 у редакції Закону України від 20.09.2019 р. № 132-IX, із змінами, внесеними згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

(абзац перший пункту 2 частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

право користування (сервітут);
право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
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;
абзац дев'ятий пункту 2 частини першої статті 4 виключено

(згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);

(абзац десятий пункту 2 частини першої статті 4 у редакції Закону України від 20.09.2019 р. № 132-IX)

інші речові права відповідно до закону;

3) пункт 3 частини першої статті 4 виключено

(згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

заборона відчуження та/або користування;
арешт;
іпотека;
вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;
податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;
інші обтяження відповідно до закону.

(пункт 4 частини першої статті 4 у редакції Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

2. У разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

(статтю 4 доповнено частиною другою згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

Стаття 5. Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

(частина перша статті 5 із змінами, внесеними згідно з Кодексом України з процедур банкрутства від 18.10.2018 р. № 2597-VIII, який вводиться в дію з 21.10.2019 р.)

2. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

3. Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

(абзац перший частини третьої статті 5 із змінами, внесеними згідно з Кодексом України з процедур банкрутства від 18.10.2018 р. № 2597-VIII, який вводиться в дію з 21.10.2019 р.)

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

4. Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження 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.

Розділ II ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 6. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

1. Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

абзац третій пункту 2 частини першої статті 6 виключено

(згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі — державні реєстратори).

2. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

3. Частина третю статті 6 виключено

(частина третя статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 20.12.2016 р. № 1791-VIII, виключена згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

Стаття 7. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав

1. Міністерство юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

(пункт 5 частини першої статті 7 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

- 6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;
(пункт 6 частини першої статті 7 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- 9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 9¹) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;
(частину першу статті 7 доповнено пунктом 9¹ згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 8. Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України

1. Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

- 1) пункт 1 частини першої статті 8 виключено
(згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- 4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав;
(пункт 4 частини першої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 5) приймають рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав до Державного реєстру прав у випадках, передбачених цим Законом;
(пункт 5 частини першої статті 8 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 6) здійснюють інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 9. Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав

1. До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав належить:
- 1) забезпечення:
проведення державної реєстрації прав;
ведення Державного реєстру прав;
взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
формування та зберігання реєстраційних справ.
(абзац п'ятий пункту 1 частини першої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- Зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна;
(пункт 1 частини першої статті 9 доповнено абзацом шостим згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)
- 2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.
2. Частину другої статті 9 виключено
(згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

Стаття 10. Державний реєстратор

1. Державним реєстратором є:
- 1) 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;
- 2) нотаріус;
- 3) державний, приватний виконавець — у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
(пункт 3 частини першої статті 10 у редакції Законів України від 02.06.2016 р. № 1404-VIII,

зміни, внесені Законом України від 02.06.2016 р. № 1404-VIII, в частині положень, що стосуються діяльності приватних виконавців, вводяться в дію з 05.01.2017 р., від 03.10.2019 р. № 159-IX)

2. Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Дія абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

(частину другу статті 10 доповнено новим абзацом другим згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, у зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом третім)

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

3. Державний реєстратор:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

(абзац перший пункту 1 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

(абзац четвертий пункту 1 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

наявність обтяжень прав на нерухоме майно;

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

2) перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

(пункт 2 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії;

(пункт 3 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно з Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, у редакції Закону України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвоільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи;

(пункт 4 частини третьої статті 10 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, із змінами, внесеними згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

(пункт 5 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законами України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII, від 05.12.2019 р. № 340-IX)

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна у випадках, передбачених цим Законом;

(пункт 6 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

(пункт 7 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі.

(абзац перший пункту 9 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

Абзац другий пункту 9 частини третьої статті 10 виключено

(згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

9¹) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України "Про виконавче провадження", інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

(частину третю статті 10 доповнено пунктом 9¹ згідно із Законом України від 03.07.2018 р. № 2475-VIII)

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом.

4. Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України "Про нотаріат".

Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Стаття 11. Прийняття рішень державним реєстратором

1. Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

(частина перша статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

2. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

(частина друга статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

Розділ III ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

Стаття 12. Державний реєстр прав

1. Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

(частина перша статті 12 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

(з 15.07.2020 р. частину першу статті 12 буде викладено у новій редакції, передбаченій абзацами другим — третім підпункту 5 пункту 11 розділу I Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

2. Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

(частина друга статті 12 у редакції Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII,

із змінами, внесеними згідно із Законом України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

3. До Державного реєстру прав не вносяться відомості, що становлять державну таємницю.

4. Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

5. Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Дія абзацу третього цієї частини не поширюється на випадки використання таких відомостей у судових справах, пов'язаних з визнанням чи поновленням речових прав.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

*(частина п'ята статті 12 у редакції
Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)*

6. Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та компіляції даних Державного реєстру прав належать державі.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

7. Заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав, технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до цього Закону, законів України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах", "Про захист персональних даних".

*(статтю 12 доповнено частиною сьомою згідно із
Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)*

8. Доступ державного реєстратора до Державного реєстру прав здійснюється шляхом багатофакторної аутентифікації у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

*(статтю 12 доповнено частиною восьмою
згідно із Законом України від 03.10.2019 р. № 159-IX)*

Стаття 13. Структура Державного реєстру прав

1. Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

*(статтю 13 доповнено новою частиною першою
згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII,
у зв'язку з цим частини першу — четверту
вважати відповідно частинами другою — п'ятою)*

2. На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

3. Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності (довірчої власності) та суб'єкта (суб'єктів) цього права;

*(пункт 2 частини третьої статті 13 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 20.09.2019 р. № 132-IX)*

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

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

1) нерухоме майно;
(з 15.07.2020 р. частину третю статті 13 буде викладено у новій редакції, передбаченій підпунктом б пункту 11 розділу I Закону України від 05.12.2019 р. № 340-IX)

4. Частину четверту статті 13 виключено

(згідно із Законом України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII)

5. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Стаття 14. Закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи

1. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

- 1) знищення об'єкта нерухомого майна;
- 2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна;
- 3) державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до цього Закону.

2. У разі знищення об'єкта нерухомого майна або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

Розділ Державного реєстру прав закривається державним реєстратором одночасно із проведенням державної реєстрації припинення речових прав, обтяжень речових прав, про що державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача.

3. У разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

4. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, одночасно з відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

5. У разі проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва, відповідний розділ та реєстраційна справа щодо об'єкта незавершеного будівництва закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва одночасно із відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих обтяжень речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва за результатом перенесення відомостей про такі обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про обтяження.

ЗМІСТ

ВВЕДЕННЯ	3
— Закон України №1952-IV від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».....	6
— Закон України №3521-VI від 16 червня 2011 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю»	38
— Закон України №5037-VI від 04 липня 2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно»	39
— Закон України №755-IV від 15 травня 2003 року «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»	46
— Постанова Кабінету Міністрів України № 484 від 6 червня 2018 р. «Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».....	95
— Постанова Кабінету Міністрів України №509 від 12 липня 2017 року «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру»	111
— Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»	113
— Постанова Кабінету Міністрів України №457 від 24 червня 2015 року «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру»	292
— Постанова Кабінету Міністрів України № 948 від 9 жовтня 2020 р. «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із землеустрою, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України»	293
— Постанова Кабінету Міністрів України №1128 від 25 грудня 2015 року «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»	305
— Розпорядження Кабінету Міністрів України №1395-р від 25 грудня 2015 року «Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»	309
— Наказ Міністерства юстиції України №3276/5 від 21 листопада 2016 року «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	310
— Наказ Міністерства юстиції України №2824/5 від 29 серпня 2018 «Про внесення змін до деяких форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».....	313
— Наказ Міністерства юстиції України №2790/5 від 29 грудня 2015 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»	354
— Наказ Міністерства юстиції України №3267/5 від 18 листопада 2016 року «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ»	358
— Наказ Міністерства юстиції України №2586/5 від 15 грудня 2015 року «Про впорядкування відносин з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців».....	379
— Наказ Міністерства юстиції України №898/5 від 28 березня 2016 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України»	384
— Наказ Міністерства юстиції України №3716/5 від 27 листопада 2018 року «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2016 року №1098/5»	385
— Наказ Міністерства юстиції України №359/5 від 09 лютого 2016 року «Про затвердження Порядку державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи»	389
— Наказ Міністерства юстиції України №3359/5 від 25 листопада 2016 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць»	397
— Наказ Міністерства юстиції України № 3236/5 від 17 жовтня 2018 року «Про внесення змін до Вимог до написання найменування юридичної особи, її відокремленого підрозділу, громадського формування, що не має статусу юридичної особи, крім організації профспілки»	399

— Наказ Міністерства юстиції України № 7/7 від 4 січня 2018 року «Про проведення моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»	401
— Лист Міністерства юстиції України № 24342/11942-33-18/8.4.4 від 18 червня 2018 року «Щодо деяких актуальних питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	402
— Лист-роз'яснення Міністерства юстиції України від 06.11.2019 № 9697-8.4.1-32-19 "Щодо застосування положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 159-ІХ "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності".	408
Наказ Міністерства юстиції України № 1716/5 від 19.05.2020 «Про оновлення форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»	415
Наказ Міністерства юстиції України № 1529/5 від 28.04.2020 «Про внесення змін до наказу Міністерства юстиції України від 19 березня 2020 року № 1040/5»	458
Наказ Міністерства юстиції України № 1626/5 від 12.05.2020 «Про затвердження Змін до деяких нормативно-правових актів Міністерства юстиції України»	473
Наказ Міністерство юстиції України № 1635/7 від 11.05.2019 «Про утворення робочої групи при Міністерстві юстиції України щодо вдосконалення законодавства з питань державної реєстрації та нотаріату»	476

Примітка: закони, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Міністерства юстиції України, які наведені в даному посібнику та додані до нього, використані з офіційних сайтів Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України.