



ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ
(М. ОДЕСА)

Основні новели та зміни Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ № 1127 від 25.12.2015 (частина 1)

02.05.2023 Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 432 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації», котра прийнята з метою практичної реалізації положень, що закріплені в нових законодавчих актах України: Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Законі України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення механізму протидії рейдерству», Законі України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель».

Вказаною постановою внесені зміни, котрі направлені на удосконалення відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

ЗМІНИ ТОРКНУЛИСЯ БАГАТЬОХ ПУНКТИВ ПОРЯДКУ. ДЕЯКІ ПОЛОЖЕННЯ ВИКЛЮЧЕНІ, ДЕЯКІ ЗМІНЕНІ ТА ВИКЛАДЕНІ В НОВІЙ РЕДАКЦІЇ, А Є І ЗОВСІМ НОВІ ПРАВОВІ НОРМИ.

ОСНОВНІ НОВЕЛИ

- Введено новий термін **«майно»** - нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, меліоративні мережі, складові частини меліоративних мереж. (пункт 2)
- Визначено, що судові рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, **судове рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій**, судові рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій (далі - судові рішення щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій), а також заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, що надходять до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, невідкладно реєструються державним реєстратором у базі даних заяв. (пункт 5-1)
- Встановлено, що у разі звернення заявника із судовим рішенням щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій державний реєстратор відповідно до закону встановлює особу такого заявника та в порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень отримує примірник судового рішення в електронній формі, **крім випадку, коли таким заявником є слідчий або прокурор**. (абзац 4 пункт 5-1)
- **ВАЖЛИВО!!!** Реєстрація судових рішень щодо заборони (скасування заборони) вчинення реєстраційних дій, заяв власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій **не може проводитися адміністратором центру надання адміністративних послуг, помічником нотаріуса**. (доповнено пункт 5-1).

- *Зауважено, що державний реєстратор при розгляді заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, встановлює черговість розгляду заяв, встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами, обтяженнями речових прав, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав, у тому числі у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 7, 16 та 24¹ частини першої статті 4 Закону України «Про санкції». (абзац 1 пункту 12)*
- *Встановлено, що заява, подана в паперовій формі, запити державного реєстратора в паперовій формі та документи, отримані з паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 р., зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років. (абзац 5 пункту 16)*
- *Новою нормою регламентовано, що у випадках, передбачених законом, державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав також закриває розділ в Державному реєстрі прав. (доповнено пункт 19)*
- **УВАГА!!!** У разі відмови у державній реєстрації у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 7, 16 та 24¹ частини першої статті 4 Закону України «Про санкції», державний реєстратор протягом трьох робочих днів з дня прийняття рішення щодо відмови в державній реєстрації прав надсилає до Мін'юсту копію такого рішення. (доповнено пункт 23)

- **Новою нормою визначено, що державна реєстрація прав в автоматичному режимі проводиться програмними засобами ведення Державного реєстру прав виключно на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у порядку інформаційної взаємодії таких систем, а у разі державної реєстрації прав на об'єкт будівництва та майбутні об'єкти нерухомості вперше чи у разі державної реєстрації права власності у зв'язку з отриманням з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта відповідно до статей 27² та 27³ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - без встановлення черговості розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, наявності підстав для зупинення державної реєстрації прав чи відмови в державній реєстрації прав. (пункт 34-1)**
- **Встановлено, що для державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, на майно у зв'язку з реорганізацією юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:**
 - 1) документ, що посвідчує речове право, похідне від права власності, на майно, яке належить юридичній особі, що реорганізується (крім випадку, коли речове право на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);
 - 2) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);
 - 3) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи). (пункт 49-1)

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!!!

- Наразі **первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості**, що проводиться відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до нього, державним реєстратором за зверненням заявника, проводиться виключно на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, одночасно щодо об'єкта будівництва і всіх майбутніх об'єктів нерухомості. Відомості про проведену державну реєстрацію прав з метою подальшого контролю за виконанням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передаються з Державного реєстру прав до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у порядку інформаційної взаємодії таких систем. (пункт 76-1)
- Новою правовою нормою визначено, що **державна реєстрація прав на земельні ділянки, надані для ведення фермерського господарства**, у зв'язку із створенням юридичної особи з організаційно-правовою формою фермерське господарство проводиться за відповідною юридичною особою на підставі документів, необхідних для такої реєстрації, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», іншими законами України та цим Порядком, виданих на ім'я засновника, члена такого фермерського господарства. (пункт 81-10)

ВАЖЛИВО!!!!
ПОЛОЖЕННЯ, ЩО ВИКЛЮЧЕНІ З ПОРЯДКУ № 1127



Виключені наступні абзаци та пункти:

Пункти 7 та 9, абзаци 6 та 7 пункту 30, абзац 3 пункту 54, абзац 5 пункту 67