



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,
themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Головні територіальні
управління юстиції
в областях та місті Києві

Міністерство юстиції України з метою забезпечення єдиної практики застосування законодавства у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань інформує про таке.

02 листопада 2019 року набрав чинності Закон України № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності», що спрямований на запровадження дієвих механізмів запобігання рейдерству у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань.

Окрім посилення відповідальності державних реєстраторів у відповідних сферах державної реєстрації та виключення зі складу суб'єктів державної реєстрації юридичних осіб публічного права, акредитованих в установленому порядку, зміни до Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (далі – Закон про реєстрацію) передбачають низку новел, які суттєво впливають на процедуру проведення реєстраційних дій. Разом з цим, значна частина положень Закону України № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» містить норми прямої дії, які мають бути застосовані з часу набрання чинності цим Законом.

1. Частина п'ята статті 3 Закону та частина друга статті 4 Закону про реєстрацію зазнали редакційних змін. Разом з цим звертаємо увагу на те, що у вказаних законодавчих актах збережено принцип «екстериторіальності» проведення реєстраційних дій *в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя*. Відповідно до закону межі Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя визначають виключно за місцезнаходженням нерухомого майна чи (для сфери реєстрації бізнесу) за місцезнаходженням юридичної особи чи громадського формування, що не має статусу юридичної особи.



При цьому звертаємо увагу, державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, як і державна реєстрація фізичної особи – підприємця проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна чи від місця знаходження фізичної особи – підприємця.

2. У зв'язку зі змінами до статті 18 Закону запроваджується обов'язкове визначення державним реєстратором обсягу цивільної дієздатності фізичних осіб, цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевірка повноважень представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, направлених на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав у випадках, коли державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування.

При цьому слід відмітити, що Законом також встановлено механізм, за допомогою якого державним реєстратором встановлюється відповідний обсяг – шляхом перевірки певних відомостей, що містяться в реєстрах, автоматизованих інформаційних системах Мін'юсту.

Найбільш типовими прикладами реєстраційних дій, що породжують обов'язок визначити державним реєстратором обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб, цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, є реєстрація права оренди на підставі договору оренди землі, що нотаріально не посвідчений. У цих випадках з метою забезпечення визнання державою факту набуття права оренди на земельну ділянку державний реєстратор має встановити відсутність факту смерті орендодавця відповідно до відомостей Державного реєстру актів цивільного стану громадян на момент підписання договору. Також державний реєстратор відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань має встановити факт існування відповідної юридичної особи (орендаря) та факт підписання договору від імені юридичної особи уповноваженою на це особою.

Аналогічним чином слід застосовувати обов'язок державного реєстратора щодо встановлення обсягу цивільної дієздатності фізичних осіб, цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) чи у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи. Так, державний реєстратор має встановити відповідно до відомостей Державного реєстру актів цивільного стану громадян відсутності факту смерті, а також факт перебування у шлюбі «відчужувача», що може мати наслідком застосування відповідних норм Цивільного та Сімейного кодексів України щодо спільного майна подружжя. Щодо фізичної особи «набувача» права власності, то відповідно до відомостей Державного реєстру актів цивільного стану громадян встановлюється факт народження фізичної особи та відсутність факту її смерті. Що стосується юридичної особи, то встановлення факту

існування відповідної юридичної особи та прийняття відповідного рішення уповноваженою особою (органом управління) юридичної особи має відбуватися як щодо «набувача» права власності, так і щодо «відчужувача».

Наразі технічним адміністратором Державного реєстру актів цивільного стану громадян та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань забезпечено технічну можливість доступу державних реєстраторів до відповідних реєстрів.

Що стосується перевірки повноважень особи діяти від імені іншої особи (частина шоста статті 18 Закону (в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»), звертаємо увагу на те, зазначена норма закріплює вичерпний перелік документів, які можуть бути прийняті на підтвердження повноважень представника, який *не підлягає розширеному тлумаченню*. Такими документами є:

- нотаріально посвідчена довіреність, дійсність якої перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей;
- документ що підтверджує повноваження законного представника особи;
- відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань.

Аналогічні вимоги встановлено і для визначення обсягу повноважень заявників у сфері державної реєстрації прав, які є представниками фізичних та юридичних осіб – суб'єктів речового права, обтяження (стаття 20 Закону).

Нагадаємо, що відповідно до вимог статті 242 Цивільного кодексу України законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей є їх батьки (усиновлювачі).

Опікун є законним представником малолітньої особи та фізичної особи, визнаної недієздатною. Законним представником у випадках, встановлених законом, може бути й інша особа.

З огляду на це повідомляємо, що повноваження батьків дитини перевіряються відповідно до відомостей Державного реєстру актів цивільного стану громадян, а інших законних представників підтверджуються документами, виданими компетентними органами (рішення суду, органу опіки і піклування, тощо).

Зауважуємо також, що довіреність юридичної особи, оформлена відповідно до вимог статті 246 Цивільного кодексу України, не є належним документом для цілей проведення державної реєстрації.

Щодо використання державним реєстратором Єдиного реєстру довіреностей, то технічним адміністратором вказаного реєстру здійснюються заходи щодо можливості доступу до відомостей Єдиного реєстру довіреностей в порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (за прикладом інформаційної взаємодії з Державним земельним кадастром). До налагодження такої інформаційної взаємодії державному реєстратору буде забезпечено отримання скороченого витягу з

Єдиного реєстру довіреностей в електронній формі шляхом доступу до цього реєстру.

Враховуючи наведене суб'єкту державної реєстрації прав слід забезпечити доступ державних реєстраторів до Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (у разі відсутності такого доступу у державного реєстратора) та до Єдиного реєстру довіреностей шляхом звернення до технічного адміністратора зазначених реєстрів (державне підприємство «Національні інформаційні системи України») відповідно до вимог законодавства.

Слід відмітити, що аналогічні за змістом норми закріплені і в Законі про реєстрацію.

Так, відповідно до частини четвертої статті 6 Закону про реєстрацію державний реєстратор під час проведення державної реєстрації змін, пов'язаних із зміною складу засновників (учасників) юридичної особи приватного права, у разі якщо такі зміни відбулися не в результаті нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є відчуження (передання) частки засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи (крім акціонерних товариств), у результаті видачі свідоцтва про право на спадщину на частку засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи (крім акціонерних товариств) або не на підставі судового рішення, обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і здійснює перевірку цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи.

Частиною другою статті 14 Закону про реєстрацію також передбачено встановлення обсягу повноважень представника, що подає відповідні заяви для цілей проведення реєстраційних дій.

Разом з тим, інформуємо, що окрім використання відомостей Державного реєстру актів цивільного стану громадян та Єдиного реєстру довіреностей, Закон про реєстрацію передбачає обов'язок державного реєстратора перевіряти використання спеціальних бланків нотаріальних документів, на яких викладені документи, що подаються для здійснення реєстраційних дій, за допомогою Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів.

Перевірка використання спеціальних бланків нотаріальних документів реалізована за посиланням <https://rnb.nais.gov.ua> мережі Інтернет.

3. Поряд з іншим, внесеними до Закону змінами абзац другий частини першої статті 26 Закону доповнюється такою підставою для внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, як видача дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно.

Статтею 26 Закону врегульовані відносини, пов'язані з внесенням записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, змін до них та їх скасування. За змістом частини першої зазначеної статті зміни до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача, а також у випадку.

передбаченому підпунктом «в» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону.

Таким чином, у випадку видачі дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно, внесення змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для суб'єкта речового права не є обов'язковим та здійснюється виключно за його бажанням. Відомості про видачу дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно, вносяться державним реєстратором як додаткові відомості до запису про право власності на нерухоме майно, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

4. Окрему увагу законодавець приділяє особливостям державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, які відображені в статті 31-2 Закону.

Вказана стаття більш деталізує процедуру державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва. При цьому принципи такої реєстрації залишаються незмінними – одночасність нотаріальної дії та державної реєстрації прав, а також те, що принцип одночасності застосовується виключно у разі, коли нотаріальні дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва мають наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень.

Окремими новелами, які знайшли своє відображення у статті 31-2 Закону, є проведення нотаріусом державної реєстрації припинення іпотеки щодо майна одночасно з проведенням державної реєстрації права власності у результаті видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) або свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, що реалізовувалося, у тому числі як предмет іпотеки (частина четверта вказаної статті).

Також частиною четвертою цієї статті встановлено, що державна реєстрація припинення обтяження речових прав у результаті зняття нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна відповідно до Закону України «Про нотаріат» проводиться нотаріусом, яким знято відповідну заборону на відчуження нерухомого майна, одночасно з її зняттям.

Слід звернути увагу, що нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, *самостійно формує та реєструє заяву* про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом (частина шоста статті 31-2 Закону).

За таких умов, відповідно до норм Закону у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, вже відсутня особа заявника та відповідно нотаріусом самостійно формується і реєструється відповідна заяв.

При цьому така заява не роздруковується та на ній не проставляється підпис певного заявника чи нотаріуса.

Відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 6 червня 2018 року № 484), формування заяв у сфері державної реєстрації прав у базі даних заяв здійснюється шляхом внесення відомостей про заявника:

прізвище;

ім'я;

по батькові (за наявності);

унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);

реквізити документа, що посвідчує особу заявника:

- назва документа;

- серія документа (за наявності);

- номер документа;

- дата видачі документа;

- уповноважений суб'єкт, що видав документ;

- строк дії документа (за наявності);

- додаткові відомості про документ (за наявності);

реквізити документа, що підтверджує повноваження заявника діяти від імені іншої особи (у разі подання заяви уповноваженою на те особою):

- назва документа;

- серія документа (за наявності);

- номер документа;

- дата видачі документа;

- уповноважений суб'єкт, що видав документ;

- строк дії документа (за наявності);

- додаткові відомості про документ (за наявності).

На сьогодні програмне забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно технічно не дозволяє формувати заяви у сфері державної реєстрації прав без відображення відомостей про заявника.

При цьому пунктом 2 Розділу II Закону України № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» доручено Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом забезпечити приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у відповідність із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

За таких умов, до приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у відповідність із Законом з метою забезпечення формування нотаріусом заяв у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, останньому у поле «прізвище, ім'я та по

батькові» слід вказувати «Заяву сформовано нотаріусом відповідно до закону». При цьому, при запиті програмним забезпеченням Державного реєстру речових прав на нерухоме майно реєстраційного номера облікової картки платника податків заявника слід в поле «причина відсутності» вказати «інша причина відсутності коду».

Враховуючи наведене, просимо довести зазначене до відома державних реєстраторів та нотаріусів для використання ними в роботі.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Згідно з оригіналом

Ольга Сасенко, 2711576

УПРАВЛІННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

06.11.2019



Р. С. Зубок