



## 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](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),  
[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),  
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,  
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Наталі Щербатій

foi+request-120555-  
27c8b901@dostup.pravda.com.ua

### Щодо розгляду запиту

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на надання інформації від 04 грудня 2023 року (вх. № ПІ-Щ-6218 від 04 грудня 2023 року) щодо деяких питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) і в межах компетенції повідомляє.

Насамперед слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» (далі – Закон) публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених Законом.

Частиною першою статті 20 Закону визначено, що розпорядник інформації має надати відповідь на запит на інформацію не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту.

Важливою ознакою публічної інформації є її *попередня* фіксація на матеріальному носії. Закон регулює відносини щодо доступу до інформації, яка вже існує, і *не вимагає у відповідь на запит створювати інформацію (у тому числі роз'яснювати законодавство, створювати довідки тощо)*.

Питання, порушені Вами у запиті, за своїм змістом *не є публічною інформацією, оскільки потребують роз'яснення норм чинного законодавства, у зв'язку з чим його розгляд здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про звернення громадян»*.

Звертаємо увагу, що роз'яснення законодавства має надаватися в умовах обізнаності з усіма фактичними обставинами справи, в розрізі якої постало відповідне питання юридичного характеру. Крім того, надання роз'яснення щодо правового регулювання у конкретній ситуації ґрунтується на даних, наведених у зверненні, та, як наслідок, може не враховувати всіх фактичних обставин справи, які мають місце в дійсності, проте не зазначені у зверненні.

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 162297/ПІ-Щ-6218/19.1.3 від 08.12.2023

Підписувач Горoveць Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

Дійсний з 24.09.2023 17:46:41 по 24.09.2024 17:46:41



Правильні юридичні відповіді на абстрактні питання можуть призводити до хибних висновків та негативних наслідків у конкретній юридичній ситуації. Коректна юридична кваліфікація відносин можлива виключно за умови повного та вичерпного розуміння фактів, які становлять палітру відповідного юридичного спору.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Положення про Міністерство юстиції України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228 (зі змінами) (далі – Положення), визначає, що Міністерство юстиції України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Міністерство юстиції України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну правову політику, державну політику, зокрема, у сфері державної реєстрації прав (пункт 1 Положення).

Загальні положення про право власності врегульовано главою 23 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV (далі – ЦК України), текст якого доступний за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>.

Стаття 328 ЦК України передбачає, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності чи необґрунтованість активів, які перебувають у власності, не встановлені судом.

Положеннями статей 316, 317, 319 ЦК України визначено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права *володіння, користування та розпоряджання* своїм майном. *Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.* При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.

Звертаємо увагу на положення частини шостої статті 319 ЦК України, яка регламентує, що *держава не втручається у здійснення власником права власності.*

Норми статті 178 ЦК України встановлюють, що об'єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи.

Види об'єктів цивільних прав, перебування яких у цивільному обороті не допускається (об'єкти, вилучені з цивільного обороту) або перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом (об'єкти, обмежено оборотоздатні), а також види об'єктів цивільних прав, що можуть належати лише певним учасникам обороту, встановлюються законом.

Особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості встановлюються законом.

При цьому згідно зі статтею 331 ЦК України якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, *право власності виникає з моменту державної реєстрації*.

Згідно з положеннями статті 182 ЦК України *право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації*.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації прав, урегульовані Законом України від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон<sup>1</sup>), з текстом якого можна ознайомитись за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

Систему державної реєстрації прав відповідно до Закону<sup>1</sup> запроваджено в Україні з 01 січня 2013 року.

Пунктами 1, 2 частини першої статті 2 Закону<sup>1</sup> передбачено, що державна реєстрація прав – це 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 (далі – Державний реєстр прав)*.

Державний реєстр прав – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону<sup>1</sup>, *виникають з моменту такої реєстрації* (частина друга статті 3 Закону<sup>1</sup>).

У запитуваний період часу регулювання державної реєстрації прав здійснювалось, зокрема:

Інструкцією про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР, затвердженою Міністерством комунального господарства УРСР від 31 січня 1966 року за погодженням з Верховним Судом УРСР від 15 січня 1966 року (далі – Інструкція). Інструкція втратила чинність на підставі наказу Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13 грудня 1995 року № 56.

Текст Інструкції доступний для перегляду за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66>;

Правилами державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженими наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13 грудня 1995 року № 56 (далі – Правила).

Текст Правил доступний для перегляду за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0031-96/ed19951213>;

Інструкцією про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09 червня 1998 року № 121 (далі – Інструкція<sup>1</sup>).

Інструкція втратила чинність на підставі наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 02 липня 2012 року № 327.

Текст Інструкції<sup>1</sup> доступний для перегляду за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0399-98>.

До 01 січня 2013 року державна реєстрація *права власності та інших речових прав* на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводилась, зокрема, відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07 лютого 2002 року № 7/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445 (втратило чинність) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02>), реєстраторами підприємств бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які досі зберігаються в БТІ.

Законом<sup>1</sup> встановлено, що загальними засадами державної реєстрації прав є, зокрема, гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав, внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом<sup>1</sup> (стаття 3 Закону<sup>1</sup>).

Основним принципом, на якому будується система державної реєстрації прав, є *визнання дійсними* речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли до 01 січня 2013 року.

Так, *частина третя статті 3 Закону<sup>1</sup>* передбачає, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 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.

Правило *частини четвертої статті 3 Закону<sup>1</sup>* визначає, що 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<sup>1</sup>, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону<sup>1</sup>, *крім випадків*, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з

частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього Закону<sup>1</sup>, та в інших випадках, визначених законом.

Починаючи з 01 січня 2013 року державна реєстрація прав проводиться за «заявницьким» принципом на підставі документів, що підтверджують набуття особою або перебування у її власності певного нерухомого майна.

Оскільки Законом<sup>1</sup> *не передбачено обов'язку та процедури* перенесення БТІ відомостей про зареєстровані речові права, що відображені на паперових носіях, що зберігаються у них, до Державного реєстру прав, *перенесення цих відомостей відбувається лише у разі звернення особи за реєстрацією, зокрема, права власності.*

Закон<sup>1</sup> дозволяє *суб'єкту відповідних речових прав* чи обтяжень речових прав *звернутися за проведенням державної реєстрації таких прав у Державному реєстрі прав.*

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту 1 частини дев'ятої статті 34 Закону<sup>1</sup> *звільняються від сплати адміністративного збору* фізичні та юридичні особи під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом<sup>1</sup>.

Відповідно до положень цивільного законодавства право власності особи на нерухоме майно *визначається згідно з документами, на підставі яких це майно належить такій особі.*

За своєю правовою природою державна реєстрація прав *не є способом набуття* права власності, а є лише *засобом підтвердження фактів набуття* речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав *не є підставою* набуття права власності, а є лише *засвідченням державою вже набутого особою права* власності, що унеможлиблює ототожнення факту набуття такого права з фактом його державної реєстрації.

З огляду на абстрактність поставлених питань навести більш конкретні та релевантні норми права, якими можуть бути врегульовані правовідносини щодо здійснення права власності, не вбачається можливим.

Також повідомляємо, що пунктом 70 розділу II частини другої Інструкції з діловодства в Міністерстві юстиції України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 08 жовтня 2019 року № 3101/5 (зі змінами), передбачено, що Мін'юст може засвідчувати копії лише тих документів, що створюються в ньому, крім випадків створення паперових копій електронних документів, що надійшли до Мін'юсту через систему електронної взаємодії органів виконавчої влади, а також у разі підготовки документів для надання органам судової влади.

Згідно з пунктами 2 та 3 глави 11 розділу II Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 18 червня 2015 року № 1000/5 (зі змінами), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 червня 2015 року за № 736/27181, установа має право засвідчувати копії документів, що створюються в ній, за винятком копій документів, які відповідно до

законодавства потребують засвідчення в нотаріальному порядку. Копії документів інших установ можуть виготовлятися і засвідчуватися установою на вимогу судових та інших правоохоронних органів для внутрішнього користування в установі.

Враховуючи вищезазначене, надаємо копію Вашого запиту з відміткою про реєстрацію в Міністерстві юстиції України.

Також інформуємо, що центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сферах житлової політики, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, технічного регулювання у будівництві, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, є Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (далі – Мінінфраструктури) (Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 року № 460 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2022 року № 1400) (зі змінами)).

Мінінфраструктури відповідно до покладених на нього завдань, зокрема, узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції; інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики у відповідних сферах; розглядає в установленому законодавством порядку звернення громадян з питань, що належать до його компетенції.

Центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через Міністра внутрішніх справ і який реалізує державну політику, зокрема, у сфері реєстрації фізичних осіб, є Державна міграційна служба України (далі – ДМС), яка контролює дотримання органами реєстрації законодавства з питань реєстрації місця проживання фізичних осіб; надає органам реєстрації методологічну та технічну допомогу у забезпеченні взаємодії між реєстрами територіальних громад; здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю ДМС, її територіальних органів та територіальних підрозділів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери її управління (пункт 1, підпункти 24, 24<sup>1</sup>, 26 пункту 4 Положення про Державну міграційну службу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 року № 360 (зі змінами)).

Враховуючи зазначене, керуючись частиною третьою статті 22 Закону, Мін'юстом надіслано Ваш запит за належністю до Мінінфраструктури та ДМС для розгляду в межах компетенції та надання Вам відповіді (копія листа додається).

Додатково повідомляємо, що листи Міністерства юстиції України не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Додаток: на 5 арк.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**

Персональні дані, вказані Вами у запиті, захищаються та обробляються Міністерством юстиції України відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого запиту згідно із законодавством.