



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

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

**Департамент реєстрації
Харківської міської ради**

Майдан Павлівський, 4,
м. Харків, 61003

Міністерство юстиції України розглянуло лист Департаменту реєстрації Харківської міської ради від 04 жовтня 2024 року № 2713/0/50-24 щодо окремих питань застосування пункту 54³ Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2015 року № 1127 (далі - Порядок), та повідомляє.

Постановою Кабінету Міністрів України від 05 липня 2024 року № 785 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Порядок доповнено пунктом 54³, відповідно до якого у разі визначення частки одного із співвласників у праві спільної сумісної власності державний реєстратор під час проведення державної реєстрації права спільної часткової власності такого співвласника проводить державну реєстрацію спільної часткової власності і щодо іншого (інших) співвласника (співвласників) виходячи із принципу їх рівності, крім випадку, коли співвласники за домовленістю між собою встановили інший розмір часток у праві спільної власності чи інший розмір часток у праві спільної власності встановлено на підставі рішення суду. На підтвердження домовленості співвласників може бути надана письмова заява співвласників про визначення розміру часток, справжність підписів на якій засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат», або договір, укладений такими співвласниками відповідно до законодавства.

Порядок доповнено зазначеним пунктом з метою впорядкування відносин між учасниками права спільної власності на майно з урахуванням вимог цивільного законодавства.

Так, відповідно частин першої та другої статті 355 Цивільного кодексу України майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).



Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

За правилами частини першої статті 357 Цивільного кодексу України частки у праві спільної власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Таким чином рівність часток у праві спільної часткової власності є загальним правилом. Виняток із нього має бути спеціально встановлено законом або договором.

Визначення частки одного із співвласників у праві спільної сумісної власності припиняє такий правовий режим її існування та вимагає відображення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відображення розміру часток й інших співвласників.

Враховуючи наведене, пункт 54³ Порядку закріплює послідовність дій для державного реєстратора прав на нерухоме майно для випадків державної реєстрації права власності на частку у праві спільної власності щодо одного із співвласників, що відповідно до положень Цивільного кодексу України має наслідком «трансформація» спільної сумісної власності в спільну часткову для інших співвласників.

При цьому, варто звернути увагу, що вищенаведені норми Цивільного кодексу України не зазнавали змін та є діючими з моменту набрання ним чинності, а тому пункт 54³ Порядку може застосовуватися і до правовідносин щодо визначення частки у спільній власності щодо одного із співвласників, що відбулися до набрання чинності Постанови Кабінету Міністрів України від 05 липня 2024 року № 785 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та, як наслідок, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно одночасно наявні відомості про спільну сумісну та спільну часткову власність на об'єкт нерухомого майна.

Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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.

Враховуючи наведене державна реєстрація змін, пов'язана з визначенням частки щодо одного із співвласників, що де-юре має наслідком зміни режиму права спільної власності і для інших співвласників, може бути проведена за заявою одного із таких співвласників за правилами, передбаченими пунктом 54³ Порядку, без необхідності подання будь-яких документів, що підтверджують визначення розміру частки у праві спільної власності, крім випадку, коли співвласники за домовленістю між собою встановили інший розмір часток у

праві спільної власності чи інший розмір часток у праві спільної власності встановлено на підставі рішення суду.

На підставі відповідної заяви у відомостях про право спільної власності Державного реєстру речових прав на нерухоме майно виправляємо вид спільної власності з «спільна сумісна» на «спільна часткова» та вносимо розмір частки.

У той же час наводимо послідовність дій, які необхідно здійснити у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у разі одночасного існування спільної сумісної та спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна, при цьому у відомостях про право спільної сумісної власності наявно кілька суб'єктів права власності (далі - співвласники). Наприклад, у відомостях про право спільної сумісної власності залишилося двоє співвласників.

1. Створюємо для одного із співвласників окремі відомості про право спільної часткової власності шляхом «перенесення» відомостей про існуюче право спільної сумісної власності.

The screenshot shows the NAIS register interface. The main table lists property records with columns: Номер запису про право, Дата державної реєстрації, Тип речового права, Вид спільної власності, Стан права власності, Суб'єкти права власності, and Розмір частки. A dropdown menu is open over the 'Регістрація' column, showing options: 'новий', 'перед', 'перенесення', and 'Історія'. The 'новий' option is highlighted.

Номер запису про право	Дата державної реєстрації	Тип речового права	Вид спільної власності	Стан права власності	Суб'єкти права власності	Розмір частки
30630272	04.03.2019 17:04:05	право власності	спільна сумісна	зареєстровано	Богатир Кларо Андрійівна, 1951100729; Богатир Анатолій Андрійович, 2720900678	1/4
4105520	27.12.2013 13:32:40	право власності	спільна часткова	зареєстровано	Танаківська Наталія Анатоліївна, 2991207544	2/4

При цьому для таких нових відомостей про право спільної часткової власності обов'язково заповнюємо блок «Дані про реєстрацію, до поновлення/перенесення відомостей про речові права, обтяження».

The screenshot shows the 'Дані про реєстрацію, до поновлення/перенесення відомостей про речові права, обтяження' form. The form includes fields for: Тип речового права (спільна власність), Вид спільної власності (спільна часткова), Розмір частки (1/4), and a section for 'Дані про реєстрацію, до поновлення/перенесення відомостей про речові права, обтяження' with fields for Назва реєстру (Державний реєстр речових прав на нерухоме майно), Доповнення до назви, Реєстраційний номер (30630272), and Дата реєстрації (04.03.2019 17:04:05).

Оскільки у зв'язку з «перенесенням» у створених відомостях про право спільної часткової власності теж з'явиться обидва співвласники та вид спільної власності «спільна сумісна», то, відповідно:

виправляємо вид спільної власності з «спільна сумісна» на «спільна часткова» та вносимо зміни до розміру частки;

register.test.nais.gov.ua

АРМ "Нотаріус"

Реєстрація речового права (загальні відомості)

Тип речового права: право власності

спільна власність власників квартир та/або нежитлових приміщень

Вид спільної власності: **спільна часткова** Розмір частки: 1/4 Ціна майна, встановлена в договорі:

Додаткові відомості про речове право:

Дані про реєстрацію, до поновлення/перенесення відомостей про речові права, обтяження

Назва реєстру: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

Доповнення до назви:

Реєстраційний номер: 30630272 Інформацію перевірено

Дата реєстрації: 04.03.2019 17:04:05

Суб'єкт

Документи

вилучаємо одного із співвласників, щоб у таких відомостях залишився лише один із співвласників.

register.test.nais.gov.ua

АРМ "Нотаріус"

Реєстрація речового права (загальні відомості)

Суб'єкт

+ Додати + **Вилучити** Скопіювати + Додати із заяви

Власник

фізична особа, Богатир Клара Андріївна
код: 1951100729
країна громадянства: Україна
Дані не верифіковано

Власник

фізична особа, Богатир Анатолій Андрійович
код: 2720900678
країна громадянства: Україна
Дані не верифіковано

Документи

Після проведення відповідних дій, відомості про право спільної часткової власності для одного із співвласників матимуть наступний вигляд.

register.test.nais.gov.ua

АРМ "Нотаріус"

Житловий будинок

Номер реєстраційної справи: 257823263212, дата відкриття розділу 27.12.2013 13:17:40

Зареєстровано

Приватний нотаріус Полексін А.М., Харківський міський нотаріальний округ, Харківська обл.

Загальні дані Об'єкт речових прав Складові частини **Право власності** Інші речові права Обтяження Іпотеки Опевачі та ад Витягита свідоцтва Пов'язані об'єкти

Відображати записи у стані: зареєстровано

Номер запису про право ...	Дата державної реєстрації	Тип речового права	Вид спільної власності	Стан права власності	Суб'єкти права власності	Розмір частки	Держ. реєстратор
30630272	04.03.2019 17:04:05	право власності	спільна сумісна	зареєстровано	Богатир Клара Андріївна, 1951100729, Богатир Анатолій Андрійович, 2720900678	1/4	Щефченко Ольга Вікторівна, Валківська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
4105520	27.12.2013 13:32:40	право власності	спільна часткова	зареєстровано	Танасюк Наталія Анатоліївна, 2591207244	2/4	Приватний нотаріус Полексін А.М., Харківський міський нотаріальний округ, Харківська обл.
50307980	17.06.2023 13:59:56	право власності	спільна часткова	зареєстровано	Богатир Клара Андріївна, 1951100729	1/4	Панько Валентина Миколаївна, (НЕУ)Житомирсько-Сватівська районна державна нотаріальна контора, Сватівський районний нотаріальний округ, Київська обл.

учбовое підключення	учбовое підключення	ВИТЯГ	учбовое підключення	учбовое підключення
з Державного реєстру речових прав				
Індексний номер витягу:	332315950			
Дата, час формування:	24.10.2024 17:28:26			
Витяг сформовано:	Панікар Валентина Миколаївна, (NEW!!!)Києво-Святошинська районна державна нотаріальна контора, Фастівський районний нотаріальний округ, Київська обл.			
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 55330013, дата і час реєстрації заяви: 17.06.2023 16:59:56, заявник: Рак Петро			
Актуальна інформація про об'єкт речових прав				
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	257823263212			
Тип об'єкта:	житловий будинок, з надвірними будівлями, об'єкт житлової нерухомості: Так			
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 150.4, житлова площа (кв.м): 99.5, Опис: житловий будинок літ. "А-1"			
Адреса:	Харківська обл., Валківський р., м. Валки, вулиця Кузнечна, будинок 14			
Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна				
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	сарай, Б, 61, 62, Г, В, Д			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	літня кухня, В1			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	погріб, 1			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	вбиральня, Ж, 3			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	огорожа, 2,3,5,6,7			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	колодязь, К			
Складові частини об'єкта нерухомого майна:	літній душ, Ж1			
Актуальна інформація про речове право				
Номер відомостей про речове право:	50307980			
Тип речевого права:	право власності			
Дата, час державної реєстрації:	17.06.2023 16:59:56			
Державний реєстратор:	Панікар Валентина Миколаївна, (NEW!!!)Києво-Святошинська районна державна нотаріальна контора, Фастівський районний нотаріальний округ, Київська обл.			
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 67597874 від 17.06.2023 17:00:36, Лесчук Алібіна; Києво-Святошинська районна державна нотаріальна контора, Фастівський районний нотаріальний округ, Київська обл.			
Документи, подані для державної реєстрації:	свідчення про право власності, серія та номер: б/н, виданий 18.02.2019, видавник: Відділ по управлінню майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста району виконавчого апарату Валківської районної ради			
Вид спільної власності:	спільна часткова			
Розмір частки:	1/4			
Власники:	Богатир Клара Андріївна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 1054100720			
Відомості про реєстрацію до поповнення/перенесення:	Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, номер запису: 30630272, 04.03.2019 19:04:05			
Витяг сформовано:	Панікар В.М.			

2. У відомостях про право спільної сумісної власності, що залишилися щодо обох співвласників.

Номер запису про право ...	Дата державної реєстрації	Тип речевого права	Вид спільної власності	Стан права власності	Суб'єкти права власності	Розмір частки	Держ. реєстратор
30630272	04.03.2019 17:04:05	право власності	спільна сумісна	зарєєстровано	Богатир Клара Андріївна, 1951100729, 272090978	1/4	Щеменко Ольга Вікторівна, Валківська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
4105520	27.12.2013 13:32:40	право власності	спільна часткова	зарєєстровано	Танасевич Наталія Анатоліївна, 2991207544	2/4	Приватний нотаріус: Полекіна А.М., Харківський міський нотаріальний округ, Харківська обл.
50307980	17.06.2023 13:59:56	право власності	спільна часткова	зарєєстровано	Богатир Клара Андріївна, 1951100729	1/4	Панікар Валентина Миколаївна, (NEW!!!)Києво-Святошинська районна державна нотаріальна контора, Фастівський районний нотаріальний округ, Київська обл.

У вкладці «Виконати дію» обираємо «Реєстрація змін».

Номер реєстраційної справи:	Дата відкриття розділу
257823263212	27.12.2013 13:17:40

Житловий будинок

Зарєєстровано

Речове право №30630272

дата державної реєстрації права: 04.03.2019 17:04:05

Щеменко Ольга Вікторівна, Валківська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.

Загальні відомості

Суб'єкти права власності

Документи, що подані для державної реєстрації

Операції

Витяги та свідчення

Тип речевого права: право власності

Форма власності: приватна

Вид спільної власності: спільна сумісна

Розмір частки: 1/4

Ціна майна, встановлена в договорі: не зазначено

Додаткові відомості про речове право: Загальна площа 1/4 частини житлового будинку 38,8 кв.м., житлова площа, 1/4 частини житлового будинку 26,9 кв.м.; 1/4 частини житлового будинку (однокімнатна), літ. "А-1"; тамбур, літ. "А4"; сарай, літ. "Д"; погріб, літ. "П2";

Виконати дію

Реєстрація змін

Осудження/анулювання державної реєстрації

Примінення

Погащення

Сформувати витяг

Виправляємо вид спільної власності з «спільна сумісна» на «спільна часткова» та вносимо зміни до розміру частки.

Вилучаємо співвласника щодо якого вже створено нові відомості про право спільної часткової власності.

Отримуємо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомості про право спільної часткової власності на нерухоме майно, що відповідають положенням цивільного законодавства.

Номер запису про право ...	Дата державної реєстрації	Тип речового права	Вид спільної власності	Стан права власності	Суб'єкти права власності	Розмір частки	Держ. реєстратор
4105520	27.12.2013 13:32:40	право власності	спільна часткова	zarejestrowano	Танасюк Наталія Анатоліївна, 2991207544	2/4	Приватний нотаріус: Полексін А.М., Харківський міський нотаріальний округ, Харківська обл.
50307980	17.06.2023 13:59:56	право власності	спільна часткова	zarejestrowano	Богатир Клара Андріївна, 1951100729	1/4	Панікар Валентина Миколаївна, (NEW!) Києво-Святошинська районна державна нотаріальна контора, Фастівський районний нотаріальний округ, Київська обл.
30630272	04.03.2019 17:04:05	право власності	спільна часткова	zarejestrowano	Богатир Анатолій Андрійович, 2720900678	1/4	Шевченко Ольга Вікторівна, Валківська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.

Перший заступник Міністра

Микола КУЧЕРЯВЕНКО