



**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

**Щодо розгляду звернення**

Міністерство юстиції України  
щодо окремих питань застосування законодавства у сфері державної  
реєстрації речових прав на нерухоме майно та повідомляє таке.

*1. Щодо застосування пункту 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок)*

Насамперед слід зазначити, що зміни до законодавства, які ініціюються Міністерством юстиції України в умовах повномасштабної збройної агресії російської федерації, мають на меті регулювання суспільних відносин в умовах воєнного стану, мінімізацію загроз, пов'язаних з діяльністю у сферах, відповідальним за які є Мін'юст, та створення умов для реалізації громадянами своїх майнових прав в цих умовах.

З урахуванням наведеного постановою Кабінету Міністрів України від 02 травня 2023 року № 432 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сферах державної реєстрації» пункт 58 Порядку викладено у новій редакції.

Як вбачається з аналізу норми пункту 58 Порядку, за загальним правилом відомості про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва мають отримуватись державним реєстратором прав на нерухоме майно з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) виключно у випадку, коли у документах, що подаються для відповідної реєстрації права власності, відсутні технічні характеристики відповідного об'єкта (абзац перший пункту 58).

Водночас з метою поступового наповнення ЄДЕССБ відомостями про закінчені будівництвом об'єкти правило щодо обов'язкового одержання відомостей з ЄДЕССБ було поширено й на випадки проведення державної

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 79779/1-16636/8.4.1 від 20.06.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10



реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики.

Разом з тим абзац другий пункту 58 Порядку (на відміну від абзацу першого) містить винятки з цього правила, а саме у випадках державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі, або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.

При цьому обидва визначені винятки є самостійними та не пов'язаними між собою, а тому виняток «державна реєстрація права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування» поширюється на усі закінчені будівництвом об'єкти незалежно від їх функціонального призначення.

Як вже зазначалося вище, виняток із загального правила стосується тільки абзацу другого пункту 58, а тому у разі відсутності технічних характеристик закінченого будівництвом об'єкта в обсязі, необхідному для проведення державної реєстрації права власності, відомості про такі характеристики мають бути отримані з ЄДЕССБ.

Разом з тим слід звернути увагу, що досить поширеними є випадки, коли у документах, зокрема пов'язаних з приватизацією житла, відомості про характеристики не зазначалися, при цьому здійснювалося посилення на технічний паспорт, який в таких випадках вказувався як невід'ємна частина документа про право власності. За таких умов відповідний документ про право та технічний паспорт слід розцінювати як єдину правову сутність, у зв'язку з чим відсутня необхідність отримання відомостей про технічні характеристики об'єкта з ЄДЕССБ.

Щодо відображення даних про житлову площу приміщень, які віднесені до категорії жилих (житлові будинки, квартири), зазначаємо, що відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме статті 13, відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості – площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в

порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У контексті відповідної норми інформуємо, що незалежно від функціонального призначення закінченого будівництвом об'єкта житлова площа приміщень об'єкта зазначається виключно у разі наявності відповідних відомостей в ЄДЕССБ чи в документах, поданих для державної реєстрації прав.

*2. Стосовно оформлення ліквідаційного балансу, який подається для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті ліквідації юридичної особи*

Законом України від 27 липня 2022 року № 2465-IX «Про акціонерні товариства» внесено зміни до статті 111 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс), а саме частину одинадцяту цієї статті викладено у новій редакції, відповідно до якої після завершення розрахунків з кредиторами *ліквідаційна комісія (ліквідатор) затверджує ліквідаційний баланс та забезпечує його подання до податкового органу.*

Зважаючи на те, що Кодекс щодо Порядку є актом вищої юридичної сили, до приведення законодавства у відповідність необхідно керуватись вимогами Кодексу.

*3. Щодо справляння адміністративного збору у разі зміни адреси об'єктам нерухомого майна на підставі заяви особи, відомості про право якої містяться в реєстрі*

Відповідно до частини першої статті 11 Закону України «Про адміністративні послуги» при наданні адміністративних послуг *у випадках, передбачених законом,* справляється плата (адміністративний збір).

Аналіз положень статті 34 Закону, яка передбачає випадки справляння та розмір плати (адміністративного збору) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав, свідчить, що закон не передбачає справляння адміністративного збору у випадку виправлення відомостей про адресу закінченого будівництвом об'єкта, об'єкта будівництва у разі її зміни.

*4. Щодо державної реєстрації права власності на майно, що перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, у разі смерті одного з них та визначення його частки*

Відповідно до частин першої та другої статті 355 Кодексу 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.

Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (частина перша статті 368 Кодексу).

З огляду на наведені норми Кодексу слід констатувати, що спільна власність у певний проміжок часу може бути лише одного виду. При цьому

Кодекс виключає можливість одночасного існування обох видів спільної власності щодо одного майна. Визначення частки у праві спільної власності є наслідком існування спільної часткової власності на майно навіть у разі, якщо до цього існувала спільна сумісна власність.

При цьому слід зазначити, що з огляду на принцип, закріплений у статті 357 Кодексу, частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Таким чином, якщо одному із співвласників згідно з чинними правовими механізмами буде визначено частку у праві спільної власності з урахуванням принципу рівності, наприклад за рішенням суду, відповідно до норм Кодексу в усіх інших співвласників частка визначається з урахуванням цього ж принципу.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**