



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01601

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

Щодо надання роз'яснення

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш лист

щодо надання

роз'яснення стосовно деяких питань, пов'язаних із закриттям розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) у результаті допущення технічної помилки, та повідомляє.

Насамперед зазначаємо, що частиною першою статті 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено вичерпний перелік випадків, коли розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються.

Законом передбачено, що у разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта (абзац шостий частини першої статті 14 Закону).

Відповідно до частини шостої статті 14 Закону у разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, **одночасно** із закриттям такого розділу **переносяться** до розділу Державного реєстру прав, відкритого раніше на об'єкт нерухомого майна. Закритий розділ повинен містити

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 10933/200216-19-23/8.4.4 від 22.01.2024

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

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



посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ *повинен містити* посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

Отже, Законом урегульовано питання щодо закриття розділу Державного реєстру прав в результаті допущення технічної помилки.

Також повідомляємо, що в програмному забезпеченні Державного реєстру прав наявна технічна можливість виконати операцію «закриття розділу» (в тому числі у випадку необхідності закриття помилково відкритого розділу) на підставі рішення типу «про виправлення технічної помилки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно», прийнятого за заявою типу «заява про виправлення технічної помилки, відомостей у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно».

При цьому зауважуємо, що однією з основних умов виконання операції «закриття розділу» є відсутність у такому розділі записів про права власності, обтяження, інші речові права (далі – записи) в стані «зареєстровано». Тобто попередньо такі записи мають бути переведені в неактуальний стан (зокрема «погашено»).

Погашення записів у Державному реєстрі прав може бути проведено також на підставі рішення типу «про виправлення технічної помилки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно».

Слід зазначити, що Закон не містить обмежень щодо суб'єкта здійснення закриття розділу Державного реєстру прав внаслідок допущення технічної помилки, окрім тих, що пов'язані з проведенням державної реєстрації прав в межах області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

Крім того зазначаємо, що відповідно до частини сьомої статті 14 Закону у разі якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки виявлено *суперечності* між зареєстрованими речовими правами, *закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення.*

У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених цією статтею, закриття відповідного розділу допускається *виключно у разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав.*

Тобто коли внаслідок допущення технічної помилки є суперечності в речових правах, зокрема якщо в одному розділі Державного реєстру прав власником нерухомості є одна особа, а в іншому – інша та відсутні «юридичні» зв'язки між такими особами (наприклад, укладений договір купівлі-продажу, оформлення спадщини тощо), закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється *виключно* на підставі судового рішення.

Важливі юридичні застереження

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ