



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

Громадська організація «Спільнота реєстраторів бізнесу, громадських формувань та прав на нерухомість»

вул. Юності, буд. 5-А, кв. 4,
с/мт Петриківка, Дніпровський р-н,
Дніпропетровська обл., 51800

Міністерство юстиції України розглянуло лист громадської організації «Спільнота реєстраторів бізнесу, громадських формувань та прав на нерухомість» від 16 серпня 2023 року щодо надання роз'яснень з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і повідомляє.

1. Щодо державної реєстрації права власності на садовий будинок, що був створений в результаті діяльності кооперативу, будівництво якого було завершено до 05 серпня 1992 року

Насамперед слід зазначити, що до відносин, пов'язаних з набуттям права власності на нерухоме майно вперше, застосовуються загальні положення статті 331 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) незалежно від часу створення такого майна.

Так, абзацом першим частини першої статті 331 Кодексу встановлено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Абзацом третім статті 2 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування.

Відповідно до частин першої та другої статті 19¹ Закону України «Про кооперацію» член житлово-будівельного, дачно-будівельного, гаражно-будівельного, житлового, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, дачею, гаражем, іншою будівлею, спорудою або приміщенням кооперативу, якщо він не викупив це майно.

У разі викупу квартири, дачі, гаража, іншої будівлі, споруди або приміщення член житлово-будівельного, дачно-будівельного,

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 22138/127617-33-23/8.4.4 від 11.02.2024

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

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



гаражно-будівельного, житлового, дачного, гаражного кооперативу чи іншого відповідного кооперативу стає власником цього майна. Право власності на таке майно у члена кооперативу виникає з *моменту* державної реєстрації цього права відповідно до закону.

При цьому з огляду на положення статті 190 Кодексу, відповідно до якої майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки, а також статті 21 Закону України «Про кооперацію» паї членів кооперативу є предметом цивільно-правового обороту, а тому можуть, зокрема, успадковуватися.

Враховуючи наведене, в контексті порушеного у листі питання необхідно розмежовувати набуття права власності на нерухоме майно у результаті його будівництва безпосередньо фізичною особою (навіть якщо така фізична особа є членом кооперативу та будівництво здійснюється «власними силами» на земельній ділянці, що перебуває у користуванні кооперативу) та набуття права власності на новостворене майно, будівництво якого здійснювалося гаражно-будівельним кооперативом, фізичною особою, що є його членом та повністю сплатила пайові внески.

Відповідно до статті 30 Кодексу цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними.

Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.

Таким чином, у разі якщо з документів, поданих для державної реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно, випливає, що майно створене саме фізичною особою за відсутності у неї на момент такого створення цивільної дієздатності, а можливо і цивільної правоздатності, то відсутні підстави для проведення державної реєстрації права власності на таке майно за відповідною особою.

Звертаємо увагу, що частинами п'ятою та шостою статті 18 Закону встановлено, що у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян.

2. Щодо можливості здійснювати купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок приватної форми власності для ведення особистого селянського господарства

Особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи *фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають*, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму (стаття 1 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону (частини перша, третя статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Відповідно до статті 33 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, *можуть передаватися громадянами у користування* юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Враховуючи наведене, Законом України «Про особисте селянське господарство» визначено обсяг правомочностей власника земельної ділянки, отриманої для ведення особистого селянського господарства.

3. Щодо припинення заборони вчинення реєстраційних дій

Відповідно до частин першої та третьої статті 25 Закону проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі, зокрема, судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій та/або судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

Слід зауважити, що 15 грудня 2017 року набрав чинності Закон України № 2147-VIII «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів», яким, зокрема, врегульовано відносини, пов'язані з правовою долею заходів забезпечення позову.

Так, наприклад, статтею 158 Цивільного процесуального кодексу України встановлено, що разі ухвалення судом рішення про задоволення позову заходи забезпечення позову продовжують діяти протягом дев'яноста днів з дня набрання вказаним рішенням законної сили або можуть бути скасовані за вмотивованим клопотанням учасника справи.

Якщо протягом вказаного строку за заявою позивача (стягувача) буде відкрито виконавче провадження, вказані заходи забезпечення позову діють до повного виконання судового рішення.

У випадку залишення позову без розгляду, закриття провадження у справі або у випадку ухвалення рішення щодо повної відмови у задоволенні позову суд у відповідному судовому рішенні зазначає про скасування заходів забезпечення позову.

У такому разі заходи забезпечення позову зберігають свою дію до набрання законної сили відповідним рішенням або ухвалою суду.

З урахуванням відповідних змін Міністерством юстиції України надавались відповідні роз'яснення територіальним органам для подальшого доведення до відома суб'єктів державної реєстрації (копія додається).

Враховуючи наведене, на сьогодні є два альтернативні варіанти відновлення реєстраційних дій у зв'язку із скасуванням заходів забезпечення позову:

1) на підставі ухвали суду про скасування заходів забезпечення позову у вигляді заборони вчинення реєстраційних дій;

2) на підставі рішення суду про задоволення позову, що набрало законної сили, після завершення 90-денного строку з дня набрання законної сили таким рішенням та за умови, що до завершення цього строку не було відкрито відповідне виконавче провадження.

Слід зазначити, що аналогічні за своєю суттю положення містить і Кримінальний процесуальний кодекс України, а саме клопотання про скасування арешту майна розглядає слідчий суддя, суд не пізніше трьох днів після його надходження до суду. Про час та місце розгляду повідомляється особа, яка заявила клопотання, та особа, за клопотанням якої було арештовано майно.

Прокурор одночасно з винесенням постанови про закриття кримінального провадження скасовує арешт майна, якщо воно не підлягає спеціальній конфіскації.

Суд одночасно з ухваленням судового рішення, яким закінчується судовий розгляд, вирішує питання про скасування арешту майна. Суд скасовує арешт майна, зокрема, у випадку виправдання обвинуваченого, закриття кримінального провадження судом, якщо майно не підлягає спеціальній конфіскації, не призначення судом покарання у виді конфіскації майна та/або незастосування спеціальної конфіскації, залишення цивільного позову без розгляду або відмови в цивільному позові (частини друга – четверта статті 174).

4. Щодо поширення арешту, накладеного виконавцем, на право оренди боржника-орендаря

Відповідно до положень статті 190 Кодексу майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» внесено зміни до статті 93 Земельного кодексу України, зокрема частину п'яту викладено в редакції, згідно з якою *право користування (оренда, емфітевзис) земельною ділянкою сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу її користувачем без погодження із власником такої земельної ділянки, крім випадків, визначених законом. Відчуження, застава права користування земельною ділянкою здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу право користування. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права користування у порядку, передбаченому законодавством.*

Відповідно до частин першої та другої статті 56 Закону України «Про виконавче провадження» арешт майна (коштів) боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення. Арешт на майно (кошти) боржника накладається виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна (коштів) боржника або про опис та арешт майна (коштів) боржника.

Звертаємо увагу, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) не є законодавчим актом, що встановлює норми матеріального права, а є процедурним законом, що регламентує процедуру 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).

Пунктом 4 частини першої статті 4 Закону про реєстрацію встановлено, що державній реєстрації прав підлягають обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, зокрема арешт.

За загальним правилом, закріпленим у пункті 6 частини першої статті 24 Закону про реєстрацію, *наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом, є підставою для відмови у державній реєстрації.*

При цьому Міністерство юстиції України у своїх роз'ясненнях неодноразово звертало увагу державних реєстраторів прав на нерухоме майно щодо необхідності застосування комплексного аналізу законодавства, насамперед норм матеріального права, щодо визначення обсягу

правомочностей сторін під час укладення будь-яких договорів, що передбачають набуття речових прав чи їх обтяжень, з урахуванням правової природи та суті обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

Тобто сам факт існування запису про обтяження в Державному реєстрі прав не може бути достатньою підставою для відмови у державній реєстрації прав. Державний реєстратор має встановлювати не факт наявності відомостей про обтяження речових прав у Державному реєстрі прав, а суть та правові наслідки такого обтяження.

Таким чином, наприклад, у разі подання документів для державної реєстрації змін у праві оренди земельної ділянки у зв'язку з укладенням договору купівлі-продажу відповідного права оренди наявність арешту на майно орендаря, який відповідно до договору є відчужувачем свого майнового права, є підставою для відмови у такій державній реєстрації.

Водночас у разі припинення права оренди земельної ділянки у зв'язку з розірванням договору оренди землі у судовому порядку чи припинення строку дії договору оренди землі наявність арешту на майно колишнього орендаря не є перешкодою у проведенні державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки.

5. Щодо підтвердження користування земельною ділянкою випискою з погосподарської книги

Згідно з пунктом 80 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок), державна реєстрація права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, *також може проводитися на підставі документів, передбачених статтею 31 Закону про реєстрацію.*

Так, частиною першою статті 31 Закону про реєстрацію встановлено, що для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подається, зокрема, документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Необхідно звернути увагу, що законодавець не визначає, яким саме документом посвідчується речове право на земельну ділянку у цих випадках, а отже, це право може посвідчуватись будь-яким документом, виданим на законних підставах.

Також Верховний Суд України та Верховний Суд у низці справ дійшли висновку про доведеність прав користувачів на земельну ділянку на підставі записів у погосподарських книгах.

Так, у правовому висновку, викладеному Верховним Судом України у постанові від 07 жовтня 2015 року у справі № 6-127цс15, зазначено, що згідно з пунктом 7 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року громадяни, які одержали у користування земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки.

У постанові Верховного Суду від 24 листопада 2020 року у справі № 308/6368/15-а суд касаційної інстанції, взявши до уваги рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 про забезпечення державного захисту прав землекористувачів, набутих свого часу відповідно до чинного на той час законодавства, та встановлені судами обставини користування позивачами земельною ділянкою на підставі записів у погосподарських книгах обліку, дійшов висновку про доведеність прав користувачів на земельну ділянку.

Верховний Суд у справі № 710/417/21 на підставі положень статті 20 Земельного кодексу Української РСР 1970 року також зробив висновок про наявність доказів на підтвердження права користування особою земельною ділянкою, оскільки таке право підтверджувалося відповідними записами у погосподарській книзі.

Таким чином, законність використання земельної ділянки її користувачем може бути підтверджена саме випискою з погосподарської книги.

Додаток на: 3 арк.

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