



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@ca.minjust.gov.ua,
themis@ca.minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Міністерство юстиції України

щодо надання роз'яснення законодавства з окремих питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) повідомляє.

Щодо алгоритму дій державного реєстратора у разі звернення заявника з оригіналом документа, що посвідчує набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, право власності на який зареєстровано підприємством бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) до 01.01.2013 з використанням паперових носіїв інформації:

за неможливості підтвердження прав, що виникли в установленому порядку до 01.01.2013, через відсутність доступу до архівів БТІ або їх знищення;

у разі звернення заявника з рішенням суду про зобов'язання державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор) повторно розглянути заяву про державну реєстрацію прав або безпосередньо провести державну реєстрацію прав відповідно до судового рішення.

Пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 171882/Б-25609/8.4.1 від 27.11.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000D3A330007C5EDC00

Дійсний з 06.12.2024 10:52:46 по 06.12.2026 10:52:46

відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.

З наведеного вбачається, що перевірка права особи, яке виникло і зареєстроване БТІ до 01.01.2013 з використанням паперових носіїв інформації, є обов'язковою безальтернативною складовою у процедурі державної реєстрації такого права, оскільки це прямо передбачено Законом.

Разом з тим у зв'язку з триваючою широкомасштабною збройною агресією російської федерації проти України реалізація державним реєстратором пункту 3 частини третьої статті 10 Закону є ускладненою або навіть неможливою, а тому у випадках, коли архіви БТІ втрачені або знищені, особи все частіше змушені здійснювати захист свого права в судовому порядку.

На розв'язання цієї проблеми спрямований проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації» (реєстр. № 11440 від 24.07.2024), поданий народними депутатами України Фрісом І.П. та іншими.

Законопроект передбачає запровадження механізму державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 у випадках, коли реєстрацію права власності проведено БТІ з використанням паперових носіїв інформації, без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив.

Водночас на сьогодні судом дійсно може бути встановлений відповідний факт державної реєстрації права власності на нерухоме майно уповноваженим суб'єктом державної реєстрації, і як наслідок досягається мета, закріплена в Законі, – підтвердження державної реєстрації права власності певної особи на нерухоме майно

При цьому суд, на відміну від державного реєстратора, має широкий інструментарій (з'ясування обставин справи, дослідження доказів, якими вони обґрунтовуються, допит свідків, тощо), який дозволяє встановити факт набуття особою та виникнення у такої особи права власності на нерухоме майно під час розгляду справи по суті.

Відповідно до частини другої статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і

юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України. Обов'язковість урахування (преюдиційність) судових рішень для інших судів визначається законом.

Варто зазначити, що відповідно до пункту 9 частини першої статті 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Законодавцем не випадково було обрано в такій конструкції слово «щодо», оскільки воно означає «відносно», «стосовно», «з приводу» когось чи чогось, і вживається переважно в офіційно-діловому стилі.

Враховуючи наведене словосполучення «на підставі рішення суду щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно» слід розуміти не як судове рішення, в якому має бути формулювання, наприклад «визнати набуття права власності», а як судове рішення стосовно або з приводу набуття права власності на нерухоме майно.

Таким чином рішення суду про встановлення факту державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що було здійснено БТІ з використанням паперових носіїв інформації, може бути підставою для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідно до вимог Закону.

Також, рішення суду, що зобов'язує державного реєстратора зареєструвати право власності особи, може бути прийнято як належний документ, якщо факт набуття права власності був встановлений у судовому порядку та впливає за змісту самого судового рішення.

Однак, зазначене не стосується рішень, які містять зобов'язання державного реєстратора повторно розглянути заяву, оскільки у цьому випадку, останній повинен здійснити усі необхідні дії, передбачені Законом.

Щодо необхідності формування витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) про проведену державну реєстрацію права державної або комунальної власності на земельну ділянку, якщо така реєстрація здійснюється одночасно з державною реєстрацією іншого речового права на підставі заяви користувача

Під час пошуку відповіді на порушене питання необхідно виходити з того, що державним реєстратором приймаються рішення за результатом розгляду відповідних заяв у сфері державної реєстрації прав.

Завершальними етапами державної реєстрації прав як адміністративної послуги відповідно до статті 18 Закону є формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав *для подальшого використання заявником та видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.*

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання

витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг) (частина друга статті 21 Закону).

На той факт, що витяг видається на підтвердження наданої адміністративної послуги вказують і положення пункту 61 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, про який йдеться у Вашому зверненні.

Доречно звернути увагу й на конструкцію норми статті 28 Закону, яка визначає особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, та, серед іншого, закріплює одночасність проведення державної власності права власності та похідних речових прав у цих випадках.

Так, частиною другою зазначеної статті передбачається, що під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки *без подання відповідної заяви* органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Тобто, державна реєстрація права власності на земельні ділянки здійснюється за заявою користувача у *процедурі* державної реєстрації права користування такими земельними ділянками та не вимагає оформлення витягу про державну реєстрацію права державної/комунальної власності.

Принагідно повідомляємо, що з аналогічного по суті питання Мін'юстом надавалося роз'яснення в частині вчинення дій у випадку, коли Законом передбачено одночасність вчинення інших реєстраційних дій (додається), яке розміщено на офіційному вебсайті Мін'юсту за посиланням: [20191209160325-84.pdf](https://www.mjust.gov.ua/sites/default/files/20191209160325-84.pdf).

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.*

Заступник Міністра

Олена ФЕРЕНС