**Питання до розгляду:**

**I. Земельне законодавство в нотаріальній і реєстраційній практиці.**

1. Нотаріальне посвідчення договорів відчуження земельної ділянки. Істотні умови договору (ст. 132 ч. 2 ЗК). Момент переходу права власності.

2. Поділ, виділ, та об’єднання земельних ділянок. Особливості нотаріального посвідчення договору про поділ земельної ділянки яка є спільною власністю кількох фізичних осіб. Проблемні питання щодо земельних ділянок, які отримані в порядку приватизації співвласниками на праві спільної сумісної власності .Рекомендації.

3. Правове регулювання відчуження частин та часток земельних ділянок. Проблемні питання та шляхи їх вирішення.

4. Державна реєстрація речових прав на землю та їх обмежень – проблемні питання.

5. Оренда землі, земельних часток (паїв). Проблемні питання та деякі аспекти нотаріального оформлення.

6. Сервітут земельний та особистий. Суперфіцій та емфітемзис – підстави щодо їх виникнення, припинення.

7**. Особливості обігу земель сільськогосподарського призначення**.

8. Мораторій на відчуження земель для товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

9. Порядок міни мораторних земельних ділянок.

**ІІ. Використання відомостей ДЗК. Проблеми та шляхи їх вирішення.**

1. Як діяти коли інформація з ДЗК суперечить інформації в документах, які посвідчують право на земельну ділянку?

2. Як змінився порядок обміну інформацією ДЗК з ДРП.

3. Диференціація помилок в ДЗК. Що сьогодні можливо виправити і як?

4. Проблемні питання взаємодії ДЗК і ДРП.

5. Правила застосування грошової оцінки земельної ділянки при відчуженні та спадкуванні.

**ІІІ. Алгоритм проведення державної реєстрації прав з урахуванням всіх нормативних змін залежно від способу набуття права та об’єкта нерухомого майна, зокрема:**

- повідомлення власника про подані заяви у сфері реєстрації прав;

- заборона вчинення реєстраційних дій за заявою власника;

- реєстрація прав на підставі рішення суду.

**Особливості державної реєстрації в залежності від способу набуття прав:**

- державна реєстрація права власності на новостворене майно за забудовником;

- державна реєстрація права власності на об’єкти, побудовані до 5 серпня 1992 року;

- державна реєстрація права власності за інвестором, членом кооперативу чи іншою особою, яка набула майнові права;

- державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна після проведення реконструкції;

- державна реєстрація права власності на об’єкт незавершеного будівництва;

- державна реєстрація прав у результаті поділу об’єкта нерухомого майна;

- державна реєстрація прав за заявою спадкоємця;

- державна реєстрація прав на підставі рішень судів;

- державна реєстрація прав на земельної ділянки;

- отримання та використання інформації з ДЗК;

- як діяти якщо відомості ДЗК не відповідають даним ДРП чи документів?

- як уникнути подвійної оренди?

- який документ необхідно долучати до нотаріальної справи про оцінку земельної ділянки?

- за яких умов і яка саме оцінка необхідна для вчинення нотаріальної дії при операції з земельними ділянками?

- розмежування понять відчуження частини та частки в праві на земельну ділянку; виділ і поділ.

**З М І С Т**

*Сторінка*

|  |  |
| --- | --- |
| **Зміни до порядку вчинення нотаріальних дій. Поділ та виділ, об’єднання нерухомого майна, реєстрація** | |
| Порівняльна таблиця до проекту наказу Міністерства юстиції України  «Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» | 4-8 |
| Наказ Мінюсту України № 1247/5 від 24.04.2018 «Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» | 9-11 |
| Олена Мартинюк для інформаційно-аналітичного журнала «Вісник. Офіційно про податки» - стаття «Грошова оцінка землі: відчуження та спадкування» | 12-22 |
| Постанова Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2017р. №925 «Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки» | 23 |
| Зміни, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України | 24-33 |
| Наказ Мінюсту України № 1247/5 від 24.04.2018 «Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» | 34-36 |
| Постанова КМУ № 1127 від 25.12.2015 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» | 37-38 |
| Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Загальні питання. | 38-48 |
| Особливості проведення державної реєстрації прав через фронт-офіси | 48-50 |
| Особливості проведення державної реєстрації прав за заявами в електронній формі | 50-52 |
| Державна реєстрація прав та документи, необхідні для такої реєстрації | 52-61 |
| Особливості державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб | 61-64 |
| Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки | 64-65 |
| Облік безхазяйного нерухомого майна | 65-66 |
| Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно | 66-70 |
| Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно | 70-74 |
| Перелік актів КМУ, що втратили чинність | 74 |

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ**  **до проекту наказу Міністерства юстиції України**  **«Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»** | |
| **Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595** | |
| **Пункт 1 Глава 2 Розділ І** | |
| 1.11. При посвідченні правочинів відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених **Законом** України "Про оцінку земель", нотаріус вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки. | 1.11. При посвідченні правочинів відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених **статтею 13** **Закону** України "Про оцінку земель" **та статті 172 Податкового кодексу України**, нотаріус вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки. |
| 1.18. Нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, у випадках, визначених статтею 172 Податкового кодексу України, та висновку про вартість майна.  У справах нотаріуса **залишаються** **копії** висновку про вартість майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності, **який має повноваження на здійснення оціночної діяльності, та документа, який підтверджує такі повноваження. На копіях зазначених документів** проставляється відмітка "згідно з оригіналом" із зазначенням дати та проставленням підпису нотаріуса. Звіт про оцінку майна повертається особам, що його подали.  **Відсутній** | 1.18. Нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, у випадках, визначених статтею 172 Податкового кодексу України, та висновку про вартість майна.  У справах нотаріуса **залишається** **копія** висновку про вартість майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності, **на якій** проставляється відмітка "згідно з оригіналом" із зазначенням дати та проставленням підпису нотаріуса. Звіт про оцінку майна повертається особам, що його подали.  **Нотаріусом не вимагається звіт про оцінку майна, яке відчужується юридичною особою, якщо інше не встановлено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель».** |
| **Пункт 2 Глава 10 Розділ ІІ** | |
| 2.7. При встановленні факту одночасного відкриття декількох спадкових справ (наприклад, за місцем проживання спадкодавця і за місцезнаходженням спадкового майна), спадкові справи, відкриті з порушенням вимог статті 1221 Цивільного кодексу України, повинні бути передані за належністю нотаріусу, до компетенції якого входить ведення цієї спадкової справи.  При одночасному відкритті спадкових справ різними нотаріусами за місцем відкриття спадщини спадкова справа передається до того нотаріуса, у якого згідно з паперовими носіями відкрито спадкову справу раніше.  **У разі зупинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса або тимчасового блокування доступу нотаріуса до Державного реєстру прав за заявою всіх спадкоємців спадкова справа може бути передана до іншого нотаріуса в межах одного нотаріального округу. Нотаріус, якому передається спадкова справа, зобов'язаний прийняти її у провадження.**  **При ліквідації державної нотаріальної контори або припиненні нотаріальної діяльності приватного нотаріуса до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса відповідному державному нотаріальному архіву за заявою всіх спадкоємців спадкова справа може бути передана до іншого нотаріуса в межах одного нотаріального округу.**  **Спадкова справа передається для ведення іншому нотаріусу після закінчення встановленого законодавством строку для прийняття спадщини та до видачі свідоцтв про право на спадщину спадкоємцям.**  Нотаріус, який веде спадкову справу, у випадках, передбачених цим пунктом, зобов'язаний передати зазначену спадкову справу.  **Заява про передачу спадкової справи подається спадкоємцями особисто нотаріусу, який веде зазначену спадкову справу.**  Справжність підпису на заяві спадкоємців про передачу спадкової справи, яка надсилається поштою нотаріусу, який веде зазначену спадкову справу, або подається від імені спадкоємців їх представниками, має бути засвідчена нотаріально.  У нотаріальних округах, де не зареєстрована діяльність приватних нотаріусів та не функціонують державні нотаріальні контори, спадкова справа передається для ведення **державним** **або** **приватним нотаріусам** іншого нотаріального округу на підставі наказу відповідного головного територіального управління юстиції.  2.8. **У разі передачі спадкової справи для ведення іншому нотаріусу нотаріус, який веде спадкову справу, та нотаріус, якому ця справа передається, у двох примірниках складають акт приймання-передавання з описом документів, наявних у спадковій справі.**  **У книзі обліку і реєстрації спадкових справ та алфавітній книзі спадкових справ нотаріус, який передає спадкову справу, проставляє відповідні відмітки про передачу спадкової справи.**  2.9. Спадкова справа передається разом із супровідним листом **та заповненою заявою про реєстрацію зміни місця зберігання спадкової справи (додаток 4 до Положення про Спадковий реєстр).**  2.10**. Нотаріус, який передає незакінчену спадкову справу, надсилає повідомлення спадкоємцям щодо зміни місця зберігання спадкової справи. У разі передачі закінченої спадкової справи або передачі незакінченої спадкової справи до відповідного обласного державного нотаріального архіву повідомлення спадкоємцям не надсилається**.  2.11. У справах нотаріуса, який передає спадкову справу **за належністю**, залишається на зберіганні копія спадкової справи, примірник акта приймання-передавання, супровідного листа та повідомленням оператора поштового зв'язку, а у разі передачі спадкової справи кур'єром - відмітка нотаріуса про одержання спадкової справи у Розносній книзі для місцевої кореспонденції.  2.12. **Нотаріус, який одержав спадкову справу, що була направлена йому за належністю, реєструє її згідно з цим Порядком**.  Якщо таким нотаріусом уже було заведено спадкову справу до майна зазначеного спадкодавця, то при одержанні спадкової справи від іншого нотаріуса він реєструє її у Журналі реєстрації вхідних документів і підшиває до основної спадкової справи.  2.13.Якщо один із спадкоємців, який подав заяву про прийняття спадщини, помер до одержання свідоцтва про право на спадщину, копія спадкової справи направляється тільки за письмовим запитом нотаріуса, яким заведено спадкову справу після такого померлого. | 2.7. При встановленні факту одночасного відкриття декількох спадкових справ (наприклад, за місцем проживання спадкодавця і за місцезнаходженням спадкового майна), спадкові справи, відкриті з порушенням вимог статті 1221 Цивільного кодексу України, повинні бути передані за належністю нотаріусу, до компетенції якого входить ведення цієї спадкової справи.  При одночасному відкритті спадкових справ різними нотаріусами за місцем відкриття спадщини спадкова справа передається до того нотаріуса, у якого згідно з паперовими носіями відкрито спадкову справу раніше.  **У разі припинення, зупинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, тимчасового блокування або анулювання доступу нотаріуса до Державного реєстру прав за заявою всіх спадкоємців, які прийняли спадщину, спадкова справа може бути передана до іншого приватного нотаріуса (державної нотаріальної контори) в межах одного нотаріального округу, після закінчення встановленого законодавством строку для прийняття спадщини. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому передається спадкова справа, зобов'язаний прийняти її у провадження.**  **У випадку неможливості приватного нотаріуса особисто здійснити передачу спадкової справи, до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву приватного нотаріуса до відповідного державного нотаріального архіву, передача спадкової справи здійснюється за наказом відповідного головного територіального управління юстиції комісією, створеною для приймання-передавання документів діловодства.**  **У випадку ліквідації державної нотаріальної контори, до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву державної нотаріальної контори до відповідного державного нотаріального архіву, передача спадкової справи здійснюється комісією з ліквідації державної нотаріальної контори.**  Нотаріус, який веде **незакінчену** спадкову справу, **або зберігає закінчену спадкову справу**, у випадках, передбачених цим пунктом, зобов'язаний передати зазначену спадкову справу.  **Заява про передачу спадкової справи подається спадкоємцями нотаріусу, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори – комісії з ліквідації; у разі неможливості приватного нотаріуса особисто здійснити передачу спадкової справи – відповідному територіальному управлінню юстиції).**  Справжність підпису на заяві спадкоємців про передачу спадкової справи, яка надсилається поштою нотаріусу, який веде **незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену** спадкову справу **(у разі ліквідації державної нотаріальної контори – комісії з ліквідації; у разі неможливості приватного нотаріуса особисто здійснити передачу спадкової справи – відповідному територіальному управлінню юстиції)**, або подається від імені спадкоємців їх представниками, має бути засвідчена нотаріально.  У нотаріальних округах, де не зареєстрована діяльність приватних нотаріусів та не функціонують державні нотаріальні контори, спадкова справа передається для ведення **державній нотаріальній конторі** **або приватному нотаріусу** іншого нотаріального округу на підставі наказу відповідного головного територіального управління юстиції.  2.8. **У разі передачі спадкової справи для ведення іншому приватному нотаріусу (державній нотаріальній конторі) нотаріус, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу, та приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому ця справа передається, складають акт приймання-передавання у двох примірниках з описом документів, наявних у спадковій справі (у випадку передачі спадкової справи комісією з ліквідації державної нотаріальної контори або комісії по прийманню-передаванню документів діловодства, акт приймання-передавання підписується членами відповідної комісії).**  **У книзі обліку і реєстрації спадкових справ та алфавітній книзі спадкових справ приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який передає спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори – голова комісії з ліквідації; у разі неможливості приватного нотаріуса особисто здійснити передачу спадкової справи – голова відповідної комісії головного територіального управління юстиції), проставляє відповідні відмітки про передачу спадкової справи із зазначенням про акт приймання-передавання.**  2.9. Спадкова справа передається разом із супровідним листом.  2.10. **Приватний** **нотаріус (державна нотаріальна контора), якому передано незакінчену спадкову справу веде її до закінчення та зберігає у своєму архіві**.  **Передання закінченої спадкової справи здійснюється для видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину на строк, що не перевищує одного місяця.**  **На місці переданої закінченої спадкової справи в архіві приватного нотаріуса, державної нотаріальної контори залишається примірник акта приймання-передавання та копія цієї спадкової справи.**  **Після видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину вказана спадкова справа повертається до архіву державної нотаріальної контори/приватного нотаріуса, з якого вона була видана. При цьому нотаріус, який видав свідоцтва про право на спадщину проставляє відповідні відмітки в обліково-довідкових документах (книга обліку і реєстрації спадкових справ, алфавітна книга спадкових справ).**  **Після повернення спадкової справи у кожному примірнику акта приймання-передавання здійснюється відповідний запис.**  2.11. У справах **приватного** нотаріуса **(державної нотаріальної контори)**, який передає спадкову справу, залишається на зберіганні копія спадкової справи, примірник акта приймання-передавання, супровідного листа та повідомлення оператора поштового зв'язку, а у разі передачі спадкової справи кур'єром - відмітка нотаріуса про одержання спадкової справи у Розносній книзі для місцевої кореспонденції.  2.12**. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який одержав спадкову справу, реєструє її згідно з цим Порядком, а також надсилає повідомлення спадкоємцям щодо зміни місця зберігання спадкової справи.**  Якщо таким нотаріусом уже було заведено спадкову справу до майна зазначеного спадкодавця, то при одержанні спадкової справи від іншого нотаріуса він реєструє її у Журналі реєстрації вхідних документів і підшиває до основної спадкової справи.  2.13.Якщо один із спадкоємців, який подав заяву про прийняття спадщини, помер до одержання свідоцтва про право на спадщину, копія спадкової справи направляється тільки за письмовим запитом нотаріуса, яким заведено спадкову справу після такого померлого. |

**Директор департаменту приватного права О.М.Ференс**

### МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

### НАКАЗ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **24.04.2018 м. Київ 1247/5** |  | **N 1247/5** |

**Зареєстровано в Міністерстві юстиції України**  
**24 квітня 2018 р. за N 490/31942**

## Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

Відповідно до підпункту 69 пункту 4, пункту 10 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року N 228, з метою вдосконалення та уточнення порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Зміни до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року N 296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за N 282/20595 (зі змінами), що додаються.

2. Департаменту приватного права (Ференс О. М.) подати цей наказ на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 03 жовтня 1992 року N 493 "Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади".

3. Начальникам головних територіальних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі забезпечити належне виконання цього наказу.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

|  |  |
| --- | --- |
| **Перший заступник Міністра** | **Н. Бернацька** |

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО Наказ Міністерства юстиції України 24 квітня 2018 року N 1247/5  Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 24 квітня 2018 р. за N 490/31942 |

### ЗМІНИ до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

**У розділі II:**

**у пункті 1 глави 2:**

**у підпункті 1.11:**

слово "Законом" замінити словами "статтею 13 Закону";

після слова "земель"" доповнити словами та цифрами "та статті 172 Податкового кодексу України";

доповнити підпункт новим абзацом такого змісту:

"Нотаріусом не вимагається звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яка відчужується юридичною особою, якщо інше не встановлено статтею 13 Закону України "Про оцінку земель".";

в абзаці другому підпункту 1.18 слова "залишаються копії" замінити словами "залишається копія", слова "який має повноваження на здійснення оціночної діяльності, та документа, який підтверджує такі повноваження. На копіях зазначених документів" замінити словами "на якій";

**у пункті 2 глави 10:**

**у підпункті 2.7:**

абзаци третій - п'ятий викласти в такій редакції:

"У разі припинення, зупинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, тимчасового блокування або анулювання доступу нотаріуса до Державного реєстру прав за заявою всіх спадкоємців, які прийняли спадщину, спадкова справа може бути передана до іншого(ї) приватного нотаріуса (державної нотаріальної контори) в межах одного нотаріального округу після закінчення встановленого законодавством строку для прийняття спадщини. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) передається спадкова справа, зобов'язаний(а) прийняти її у провадження.

У випадку, коли приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву приватного нотаріуса до відповідного державного нотаріального архіву, передача спадкової справи здійснюється за наказом відповідного головного територіального управління юстиції комісією, створеною для приймання-передавання документів діловодства.

У випадку ліквідації державної нотаріальної контори до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву державної нотаріальної контори до відповідного державного нотаріального архіву передача спадкової справи здійснюється комісією з ліквідації державної нотаріальної контори.";

в абзаці шостому слова "веде спадкову справу" замінити словами "веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу";

абзац сьомий викласти в такій редакції:

"Заява про передачу спадкової справи подається спадкоємцями нотаріусу, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - відповідному головному територіальному управлінню юстиції).";

в абзаці восьмому слова "зазначену спадкову справу" замінити словами "незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - відповідному головному територіальному управлінню юстиції)";

в абзаці дев'ятому слова "державним або приватним нотаріусам" замінити словами "державній нотаріальній конторі або приватному нотаріусу";

**підпункт 2.8 викласти в такій редакції:**

"2.8. У разі передачі спадкової справи для ведення іншому приватному нотаріусу (державній нотаріальній конторі) нотаріус, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу, та приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) ця справа передається, складають акт приймання-передавання у двох примірниках з описом документів, наявних у спадковій справі (у випадку передачі спадкової справи комісією з ліквідації державної нотаріальної контори або комісією з приймання-передавання документів діловодства акт приймання-передавання підписується членами відповідної комісії).

У книзі обліку і реєстрації спадкових справ та алфавітній книзі спадкових справ приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який (яка) передає спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - голова комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - голова відповідної комісії головного територіального управління юстиції), проставляє відповідні відмітки про передачу спадкової справи із зазначенням про акт приймання-передавання.";

у підпункті 2.9 слова "та заповненою заявою про реєстрацію зміни місця зберігання спадкової справи (додаток 4 до Положення про Спадковий реєстр)" виключити;

**підпункт 2.10 викласти в такій редакції:**

"2.10. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) передано незакінчену спадкову справу, веде її до закінчення та зберігає у своєму архіві.

Передавання закінченої спадкової справи для видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину здійснюється на строк, що не перевищує одного місяця.

На місці переданої закінченої спадкової справи в архіві приватного нотаріуса, державної нотаріальної контори залишається примірник акта приймання-передавання та копія спадкової справи.

Після видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину спадкова справа повертається до архіву державної нотаріальної контори / приватного нотаріуса, з якого її було видано. При цьому нотаріус, який видав свідоцтво про право на спадщину, проставляє відповідні відмітки в обліково-довідкових документах (книга обліку і реєстрації спадкових справ, алфавітна книга спадкових справ).

Після повернення спадкової справи у кожному примірнику акта приймання-передавання здійснюється відповідний запис.";

**у підпункті 2.11:**

слова "у справах нотаріуса, який" замінити словами "у справах приватного нотаріуса (державної нотаріальної контори), який (яка)";

слова "за належністю" виключити;

**підпункт 2.12 викласти в такій редакції:**

"2.12. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який (яка) одержав(ла) спадкову справу, реєструє її згідно з цим Порядком, а також надсилає повідомлення спадкоємцям щодо зміни місця зберігання спадкової справи.".

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту** **приватного права** | **О. М. Ференс** |

**Олена Мартинюк для інформаційно-аналітичного журнала «Вісник. Офіційно про податки»**

**Грошова оцінка землі: відчуження та спадкування**

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Розглянемо як саме застосовуються ці оцінки при відчуженні та спадкуванні земельних ділянок.

**Види грошових оцінок**

Статтею 201 Земельного кодексу встановлено, що грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

**Нормативна грошова оцінка** земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

**Експертна грошова оцінка** використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

**Експертна грошова оцінка**

Законом про оцінку земель наведено визначення поняття оцінки земель та їх видів, а також спеціальні норми щодо проведення та використання таких оцінок.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є особливо важливою при сучасному розвитку ринкових відносин, оскільки відсутність актуальної та об'єктивної інформації про ринкову вартість земельної ділянки призводить до неможливості здійснення успішного оформлення документів щодо відчуження земельної ділянки.

Для того, щоб прийняти вигідне та економічно обґрунтоване рішення ще до укладення договору відчуження земельної ділянки, перш за все, необхідно знати її вартість.

Згідно з частиною п’ятою ст. 5 Закону про оцінку земель експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

***Довідково****. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.*

Така оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом про оцінку земель, а також іншими законами.

Експертна грошова оцінка – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

При цьому вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Відповідно до положень Національного стандарту № 1 ймовірна сума грошей – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Тобто в результаті експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається ймовірна найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. При цьому, слід зазначити, що ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (ст. 1 Закону про оцінку земель).

Водночас згідно зі ст. 632 Цивільного кодексу ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін.

Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (частина перша ст. 638 Цивільного кодексу).

**Таким чином, експертна грошова оцінка земельної ділянки може застосовуватися при встановленні сторонами ціни в договорі, щодо якої досягнуто згоди. Ціна вказана в договорі може відрізнятися від зазначеної в Звіті з експертної грошової оцінки вартості, за яку можливе (ймовірна сума грошей) відчуження такої земельної ділянки.**

Водночас ст. 13 Закону про оцінку земель встановлюється обов'язкове проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в таких випадках:

▪ відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;

▪ застави земельної ділянки відповідно до закону;

▪ визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

▪ визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

▪ визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

▪ виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

▪ відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

▪ визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Такими випадками є, зокрема необхідність сплати до бюджету ПДФО та військового збору у разі продажу, міни, отриманні в дар, успадкуванні земельної ділянки.

**Оціночна вартість**

Статтею 7 Закону про оцінку майна встановлено, що проведення оцінки майна є обов’язковим, зокрема, **для цілей оподаткування при купівлі-продажу (міні) земельної ділянки**, крім випадків визначення розміру ПДФО при спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою.

Слід зазначити, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (ст. 657 Цивільного кодексу).

До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж (частина перша ст. 716 Цивільного кодексу).

Відповідно до частини першої ст. 42 Закону про нотаріат нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету ПДФО та в день подачі всіх необхідних документів.

Для визначення розміру податкового зобов’язання використовується база оподаткування (фізичний, вартісний чи інший характерний вираз об’єкта) до якої застосовується податкова ставка.

Одиницею виміру бази оподаткування визнається конкретна вартісна, фізична або інша характеристика бази оподаткування або її частини, щодо якої застосовується ставка податку.

Звертаємо увагу, що з 01.01.2018 р. набрали чинності зміни та доповнення, внесені в Податковий кодекс Законом № 2245, якими встановлено вимоги для цілей оподаткування стосовно оціночної вартості об’єктів нерухомості, що відчужуються.

А саме, згідно з п. 172.3. ст. 172 Податкового кодексу дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об’єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку.

**Звіт про оцінку, не зареєстрований у єдиній базі даних звітів про оцінку, без присвоєного унікального номера відповідно до вимог цієї статті є недійсним.**

**Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, нотаріус перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.**

Відповідно до пп. «а» п. 172.5 ст. 172 Кодексу сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи особою, яка продає або обмінює з іншою фізичною особою нерухомість, до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни.

Нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об’єкти нерухомості та об’єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету ПДФО, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб’єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, у випадках, визначених [ст. 172](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/paran4160#n4160) Податкового кодексу, та висновку про вартість майна (пп. 1.18 п. 1 глави 2 розділу ІІ Порядку № 296).

Крім того п. 172.4. ст. 172 Податкового кодексу визначено, що під час проведення операцій з продажу (обміну) об’єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна (зареєстрованої відповідно до п. 172.3 цієї статті) та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами)договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір, включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.

Пунктом 172.8. ст. 172 Податкового кодексу визначено, що для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

При посвідченні правочинів відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених Законом про оцінку земель, нотаріус вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки (пп. 1.11. п. 1 глави 2 розділу II Порядку № 296).

[Порядок визначення оціночної вартостінерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1103-2011-%D0%BF), визначається Кабінетом Міністрів України.

Так, Постановою № 358 встановлено, що базою оцінки для визначення оціночної вартості для передбачених Податковим кодексом цілей (далі - оціночна вартість) є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав.

Інформація із звіту про оцінку майна, звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складений для цілей оподаткування, вноситься безперешкодно та безоплатно до єдиної бази даних звітів про оцінку.

Строк дії звіту про оцінку, що не може перевищувати шість місяців з дати оцінки, зазначається в такому звіті. Звіт про оцінку є дійсним за умови включення інформації з нього до єдиної бази даних звітів про оцінку.

Документи про визначення оціночної вартості об’єкта оцінки зберігаються в архіві суб’єкта оціночної діяльності у паперовій або електронній формі протягом строку, встановленого законодавством з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, але не менш як один рік.

Поняття ринкової вартості визначено в Національному стандарті № 1 як вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

**Таким чином при продажу (обміні) земельної ділянки платник податку має сплатити до бюджету податок, встановлений Податковим кодексом, який визначається з урахуванням експертної грошової оцінки земельної ділянки, що продається.**

**Коли фізичні особи не сплачують ПДФО**

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу дохід не оподатковується, у разі отримання його платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року:

* житлового будинку або його частини\*;
* квартири або її частини;
* кімнати;
* садового (дачного) будинку\*;

\*(включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці);

* земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 [Земельного кодексу](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14) залежно від її призначення, та за умови перебування вищевказаного нерухомого майна у власності платника податку понад три роки.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину.

Відповідно до ст. 121 Земельного кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

* для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
* для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;
* для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
* для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;
* для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
* для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Згідно з п. 172.2. ст. 172 Податкового кодексу дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більше як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною [п. 167.2](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print#n3858) ст. 167 Кодексу (5 %).

**Земельну ділянку отримано у спадщину або подарунок**

Спадкуванням є перехід прав та обов’язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) (ст. 1216 Цивільного кодексу).

Відповідно до частини першої ст. 1297 вищезазначеного Кодексу спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов’язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету ПДФО та в день подачі всіх необхідних документів (ст. 42 Закону про нотаріат).

За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

Дарунком можуть бути і земельна ділянка.

Договір дарування земельної ділянки укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у дарунок нерухомого майна, здійснюється згідно з положеннями ст. 174 Податкового кодексу.

Об’єкти дарування, подаровані платнику податку іншою фізичною особою, оподатковуються згідно з правилами, встановленими цим розділом для оподаткування спадщини (п. 174.6 ст. 174 Податкового кодексу).

Згідно з положеннями ст. 7 Закону про оцінку майна при спадкуванні земельної ділянки, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою оцінка такої земельної ділянки не проводиться.

Відповідно до пп. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу за нульовою ставкою оподатковуються:

▪ об’єкти спадщини (в тому числі земельні ділянки), що успадковуються членами сім'ї спадкодавця першого та другого ступенів споріднення;

▪ вартість власності, зазначеної в підпункті «а» п. 174.1 ст. 174 Податкового кодексу (об’єкти нерухомості, в тому числі земельні ділянки), що успадковується особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти або дитини, позбавленої батьківського піклування, є дитиною-інвалідом.

Членами сім’ї фізичної особи першого ступеня споріднення вважаються її батьки, її чоловік або дружина, діти такої фізичної особи, у тому числі усиновлені (пп. 14.1.263 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Членами сім’ї фізичної особи другого ступеня споріднення вважаються її рідні брати та сестри, її баба та дід з боку матері і з боку батька, онуки.

Водночас, у разі спадкування будь-яких об’єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, оціночна вартість таких об’єктів з метою оподаткування не визначається (п. 174.8 ст. 174 Податкового кодексу).

Враховуючи, що об’єкти дарування оподатковуються згідно з правилами, встановленими для оподаткування спадщини, то подарунки від родичів першого та другого ступенів споріднення також оподатковуються за нульовою ставкою.

Якщо об’єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, оціночна вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.

В свою чергу вартість земельної ділянки, що успадковується (отримується у дарунок) спадкоємцями/обдарованими, що не зазначені у пп. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу оподатковується за ставкою, визначеною [п. 167.2](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print#n3858) ст. 167 Податкового кодексу, що становить 5 % бази оподаткування, а у разі спадкування земельної ділянки від спадкодавця-нерезидента/дарителя-нерезидента або спадкування спадкоємцем-нерезидентом/обдарованим-нерезидентом від спадкодавця-резидента/даритиля-резидента ставка податку становить 18 % бази оподаткування.

Враховуючи, що одиницею виміру бази оподаткування визнається конкретна вартісна характеристика бази оподаткування або її частини, щодо якої застосовується ставка податку, та положення п. 174.8 ст. 174 Податкового кодексу базою оподаткування земельної ділянки, що успадковується або прийнята в дарунок є її оціночна вартість, яка визначається шляхом проведення експертної грошової оцінки.

Законом № 1910 спрощено оформлення спадщини для найближчих родичів спадкодавця, які з 01.01.2017 р. мають право на спадкування. Так, встановлено, що за нульовою ставкою ПДФО оподатковуються об’єкти спадщини, які успадковуються не тільки членами сім’ї спадкодавця першого ступеня споріднення, але й об’єкти спадщини, що успадковуються членами сім’ї другого ступеня споріднення.

Відповідно до пп. 14.1.263 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу членами сім’ї фізичної особи першого ступеня споріднення вважаються її батьки, її чоловік або дружина, діти такої фізичної особи, у тому числі усиновлені.

Членами сім’ї фізичної особи другого ступеня споріднення вважаються її рідні брати та сестри, її баба та дід з боку матері і з боку батька, онуки.

Аналогічні зміни внесено і до порядку оподаткування подарунків, оскільки вони оподатковуються згідно з правилами, встановленими для оподаткування спадщини. Тобто, подарунки від родичів першого та другого ступенів споріднення також оподатковуються ПДФО за нульовою ставкою.

Водночас, у разі спадкування будь-яких об’єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, оціночна вартість таких об’єктів з метою оподаткування не визначається (п. 174.8 ст. 174 Податкового кодексу).

Особами, відповідальними за сплату (перерахування) ПДФО до бюджету, є спадкоємці, які отримали спадщину (п. 174.3 ст. 174 Кодексу).

Дохід у вигляді вартості успадкованого майна (кошти, майно, майнові чи немайнові права) у межах, що підлягає оподаткуванню, зазначається в річній податковій декларації, крім спадкоємців-нерезидентів, які зобов'язані сплатити податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини або в сільських населених пунктах - до оформлення уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, та спадкоємців, які отримали у спадщину об'єкти, що оподатковуються за нульовою ставкою ПДФО, а також іншими спадкоємцями - резидентами, які сплатили податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини або в сільських населених пунктах - до оформлення уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

**Слід зауважити, що враховуючи вище викладене, витребовувати нотаріусу документ про оцінку земельної ділянки від спадкоємців (а у разі здійснення договору дарування від обдарованого), які отримали у спадщину (в дар) земельну ділянку, що оподатковуються за нульовою ставкою ПДФО, немає потреби, оскільки у спадкоємців (обдарованого) відсутнє податкове зобов’язання щодо сплати до бюджету ПДФО та відсутня необхідність подавати податкову декларацію.**

Крім того, відповідно до п. 161 підрозділу 10 р. XX Перехідних положень Податкового кодексу тимчасово, до набрання чинності рішенням Верховної Ради України про завершення реформи Збройних Сил України, встановлюється військовий збір.

Водночас, відповідно до пп. 1.7 п. 161 підрозділу 10 р. XX Кодексу звільняються від оподаткування збором доходи, що згідно з р. IV цього Кодексу не включаються до загального оподатковуваного доходу фізичної особи (не підлягають оподаткуванню, оподатковуються за нульовою ставкою).

Фізична особа, відповідальна згідно з вимогами розділу IV Податкового кодексу за нарахування та утримання збору, сплачує (перераховує) його до відповідного бюджету, зокрема:

у разі нотаріального посвідчення договорів куплі-продажу майна резидентами та нерезидентами, посвідчення договорів дарування чи видачі свідоцтв про право на спадщину нерезидентам - за місцем нотаріального посвідчення таких договорів (одержання свідоцтв);

в інших випадках - за її податковою адресою.

Отже, сплата військового збору у разі нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу майна резидентами та нерезидентами, посвідчення договорів дарування чи видачі свідоцтв про право на спадщину нерезидентам здійснюється до нотаріального оформлення таких договорів (одержання свідоцтв).

В усіх інших випадках нотаріального посвідчення правочину платник податку зобов’язаний подати річну декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію) за наслідками звітного податкового року та сплатити військовий збір за ставкою 1,5 %.

Також слід зауважити, що обов’язок платника податку щодо подання податкової декларації вважається виконаним і податкова декларація не подається, якщо такий платник отримував доходи:

▪ від операцій продажу (обміну) майна, дарування, при нотаріальному посвідченні договорів за якими був сплачений податок відповідно до розділу IV Податкового кодексу;

▪ у вигляді об'єктів спадщини, які відповідно до розділу IV Податкового кодексу оподатковуються за нульовою ставкою податку та/або з яких сплачено податок відповідно до п. 174.3 ст. 174 Кодексу.

**Розмір держмита при посвідченні правочинів**

При укладанні правочинів щодо земельних ділянок, окрім сплати податку на доходи фізичних осіб та військового збору за отриманий дохід також справляються інші обов’язкові платежі, зокрема, державне мито.

Відповідно до ст. 1 Декрету про держмито платниками державного мита на території України є фізичні та юридичні особи за вчинення в їхніх інтересах дій та видачу документів, що мають юридичне значення, уповноваженими на те органами.

За вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством (частина перша ст. 19 Закону про нотаріат).

Відповідно до частини першої ст. 31 Закону про нотаріат приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою.

Пунктом 1 Указу № 762 установлено, що розмір плати, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

Перелік об’єктів справляння державного мита наведено у ст. 2, а розміри ставок державного мита – у ст. 3 Декрету про держмито.

Відповідно до зазначеного Декрету розроблено Інструкцію № 811, якою визначено порядок обчислення та справляння державного мита.

Зауважимо, що не так давно розмір державного мита, яке справлялося за відчуження нерухомості (в тому числі земельних ділянок) безпосередньо залежав від оціночної вартості такого майна. Так, згідно з п. 5 та 6 розділу V Інструкції № 811 (в редакції, що діяла до 09.11.2015 р.) при обчисленні суми державного мита за посвідчення договорів відчуження фізичними особами житлових будинків, квартир або їх частин, кімнат, садових (дачних) будинків, інших об'єктів нерухомості вартість таких договорів приймалася виходячи із суми договору, але не нижче оціночної вартості такого майна, а за посвідчення договорів відчуження юридичними особами зазначених у цьому пункті об'єктів нерухомості - не нижче балансової вартості з урахуванням коефіцієнтів індексації вартості цих об'єктів та зносу на момент відчуження.

Державне мито за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок фізичною особою обчислювалося та справлялося із суми договору, але не нижче оціночної вартості земельної ділянки.

Натомість згідно з наказом № 999 в пункти 5 та 6 Інструкції № 811 внесено зміни.

На сьогодні абзацом першим п. 2 розділу I Інструкції № 811 передбачено, що державне мито справляється за ставками у розмірах (частинах) неоподатковуваних(ого) мінімумів(у) доходів громадян та в процентному відношенні до відповідної суми документа (вартості відчужуваного майна тощо).

Державне мито за угодами, за якими одна сторона звільняється від сплати державного мита, сплачується другою стороною, яку не звільнено від сплати державного мита, або пропорційно за домовленістю сторін.

Враховуючи вищезазначене, при нотаріальному посвідченні цивільно-правових угод із земельними ділянками, які перебувають у власності юридичних осіб, державне мито справляється відповідно до пп. «д» п. 3 ст. 3 Декрету про держмито, а у разі відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян відповідно до п. «б» п. 3 ст. 3 цього Декрету в розмірі, що становить 1 % від суми договору, але не менше одного НМДГ.

Також слід мати на увазі, що згідно з п. 8 розділу V Інструкції № 811 за посвідчення договорів міни державне мито обчислюється з оціночної вартості того обмінюваного майна, яке, включаючи грошову доплату, буде мати вищу оціночну вартість. Зважаючи на положення ст. 13 Закону про оцінку земель для визначення оціночної вартості земельних ділянок, які є предметом договору міни, необхідно провести їх нормативну грошову оцінку.

**Держмито при спадкуванні**

Особи, які успадкували земельну ділянку, незалежно від ступеня споріднення з спадкодавцем, під час оформлення свідоцтва про право на спадщину повинні сплатити державне мито, крім тих, які звільняються відповідно до Декрету про держмито від сплати державного мита.

Статтею 13 Закону про оцінку земель встановлюється обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок. Зокрема зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Слід зазначити, що до внесення змін (05.03.2009р.)відповідно до Декрету про держмито за видачу свідоцтва про право на спадщину ставка державного мита вираховувалася від суми спадщини.

На сьогодні ставка державного мита не залежить від суми спадщини і відповідно до пп. «ж» п. 3 ст. 3 Декрету про держмито мито справляється в розмірі двох НМДГ.

**Таким чином, для обрахування розміру державного мита при спадкуванні земельної ділянки грошова оцінка такої земельної ділянки не застосовується.**

**Якщо земельну ділянку подаровано**

Особи, які отримали земельну ділянку у дарунок, незалежно від ступеня споріднення з дарувальником (крім тих, які звільняються відповідно до Декрету про держмито від сплати державного мита), під час оформлення договору дарування повинні сплатити державне мито — 1% від вартості отриманої у дарунок земельної ділянки.

При цьому, як було зазначено вище, державне мито при даруванні справляється відповідно до пп. «д» або «б» п. 3 ст. 3 Декрету про держмито.

Керуючись положеннями ст. 13 Закону про оцінку земель для визначення вартості отриманої у дарунок земельної ділянки проводиться нормативна грошова оцінка такої земельної ділянки.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Інформацію про нормативну грошову оцінку можливо отримати також з Держаного земельного кадастру.

Відповідно до ст. 15 Закону № 3613 до Державного земельного кадастру включаються відомості про земельні ділянки, зокрема про нормативну грошову оцінку.

Інформація про нормативну грошову оцінку земельної ділянки вноситься в поземельну книгу, яка є складовою частиною Державного земельного кадастру.

У разі, якщо нормативну грошову оцінку внесено в Державний земельний кадастр, інформацію про таку оцінку можливо отримати в результаті отримання витягу з цього кадастру.

Відповідно до частини другої ст. 38 Закону № 3613 витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги.

Слід зазначити, що отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є обов'язковим при вчиненні правочинів щодо земельної ділянки (крім складення заповітів).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку видається заявнику в день надходження заяви.

**Отже інформацію про нормативну грошову оцінку земельної ділянки можливо отримати або шляхом отримання витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель або з витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.**

**Хто звільняється від сплати держмита**

Перелік осіб, які звільняються від сплати державного мита встановлено ст. 4 Декрету про держмито. Зокрема, від сплати державного мита звільняються:

▪ громадяни - за посвідчення їхніх заповітів і договорів дарування майна на користь держави, а також на користь державних підприємств, установ і організацій;

▪ громадяни - за видачу їм свідоцтв про право на спадщину:

на майно осіб, які загинули при захисті СРСР і України, у зв'язку з виконанням інших державних чи громадських обов'язків або з виконанням обов'язку громадянина щодо врятування життя людей, охорони громадського порядку та боротьби із злочинністю, охорони власності громадян або колективної чи державної власності, а також осіб, які загинули або померли внаслідок захворювання, пов'язаного з Чорнобильською катастрофою;

на майно осіб, реабілітованих у встановленому порядку;

на майно осіб фермерського господарства, якщо вони є членами цього господарства;

* неповнолітні - за видачу їм свідоцтва про право на спадщину;

▪ громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;

▪ громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, - які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони за станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення - не менше трьох років;

▪ громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що за станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

▪ інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;

▪ інваліди I та II груп;

▪ всеукраїнські та міжнародні об'єднання громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, що мають місцеві осередки у більшості областей України, Українська Спілка ветеранів Афганістану (воїнів-інтернаціоналістів), громадські організації інвалідів, їхні підприємства та установи, республіканське добровільне громадське об'єднання "Організація солдатських матерів України" - за вчинення всіх нотаріальних дій;

▪ громадяни, власники земельних часток (паїв), яким виділили в натурі (на місцевості) земельні ділянки, за посвідчення договорів міни земельних ділянок.

***Довідково.*** *Державне мито за угодами, за якими одна сторона звільняється від сплати державного мита, сплачується другою стороною, яка не звільнена від сплати державного мита, або пропорційно за домовленістю сторін.*

Відповідно до п. 4 Інструкції № 811 державне мито по угодах, за якими одна сторона звільняється від сплати державного мита, сплачується повністю другою стороною (якщо вона також не звільнена від сплати мита).  
Таким чином, якщо при нотаріальному посвідченні договорів (угод) обидві сторони мають право на пільгу щодо сплати державного мита, то державне мито не сплачується.

Для наочності ставки ПДФО та державне мито при деяких операціях з земельною ділянкою наведено у табл. 1

**Таблиця 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРИ ПРОДАЖУ (ОБМІНІ)**  **1)** **Плата в розмірі державного мита – 1%** **від суми договору**, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (у випадку обміну, для обчислення використовується **нормативна** грошова оцінка);  2) **ПДФО (**для обчислення використовується **експертна** грошова оцінка**)**: | | |
| Дохід від продажу (обміну) **не частіше одного разу протягом звітного податкового року** житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку, а також **земельної ділянки** та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки | Не оподатковується | п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу |
| Дохід від **продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу** | 5 % | абз. 1 п. 172.1Податкового кодексу |
| Дохід від продажу об'єкта нерухомості, **не зазначеного** у п. 172.1 ст. 172 Кодексу |
| Дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами - **нерезидентами** | 18% | п. 172.1 ст. 172, п. 167.1 ст. 167 Податкового кодексу |
| **ПРИ ОТРИМАННІ У СПАДЩИНУ**   1. Плата в розмірі **державного мита** двох неоподаткованих мінімуми доходів громадян (**34 грн**); 2. **ПДФО (**для обчислення використовується **експертна** грошова оцінка**)**: | | |
| Вартість власності, **що успадковується членами сім’ї спадкодавця першого, другого ступенів споріднення**  Членами сім'ї фізичної особи **першого ступеня споріднення** вважаються її батьки, її чоловік або дружина, діти такої фізичної особи, у тому числі усиновлені. Членами сім'ї фізичної особи другого ступеня споріднення вважаються її рідні брати та сестри, її баба та дід з боку матері і з боку батька, онуки (пп. 14.1.263 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу) | 0% | пп. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу |
| Вартість власності, зазначеної в пп. "а", п. 174.1 ст. 174 Податкового кодексу, що успадковується особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти або дитини, позбавленої батьківського піклування.  Вартість власності, зазначеної в пп. "а" п. 174.1 ст. 174 КодексуУ, що успадковується дитиною-інвалідом. | 0% | пп. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу |
| Вартість будь-якого об’єкта спадщини, отриманого у спадщину спадкоємцями, які не зазначені у пп. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Кодексу. | 5% | пп. 174.2.2 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу |
| Спадщина, отримана будь-яким спадкоємцем від від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента | 18% | пп. 174.2.3 п. 174.2 ст. 174 Податкового кодексу |
| **ПРИ ДАРУВАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**   1. Плата в розмірі **державного мита – 1%** від суми договору, але не менше одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян (для обчислення використовується **нормативна грошова оцінка**); 2. **ПДФО (**для обчислення використовується **експертна** грошова оцінка**)**:: | | |
| Об’єкти нерухомості (залежно від ступеня споріднення дарителя і обдарованого, а також соціального та резидентського статусу) | 0%  5%  18% | п. 174.6 ст. 174 Податкового кодексу |

**Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель**

Необхідно знати хто може бути суб'єктом оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які визначені ст. 6 Закону про оцінку земель:

* органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
* юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;
* фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
* юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог цього Закону та Закону про оцінку майна. Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом про землеустрій мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою.

**Олена Мартинюк**

Заступник директора Департаменту начальник Управління нормативно – правового та методичного забезпечення нотаріату Департаменту приватного права

Міністерства юстиції України

**Використана література**

**Земельний кодекс** – Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ.

**Податковий кодекс** — Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI.

**Цивільний кодекс** - Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-ІV.

**Указ № 762** - Указ Президента України від 10.07.98 р. № 762/98 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій».

**Закон про нотаріат** – Закон України від 02.09.93 р. № 3425-ХІІ «Про нотаріат».

**Закон № 3613** - Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр».

**Закон № 2658** - Закону України від 12.07.2001 р. № 2658-ІІІ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

**Закон № 1910** - Закон України від 23.02.2017 р. № 1910-VІІІ «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо оподаткування спадщини)».

**Закон про землеустрій** - Закон України від 22.05.2003 р. № 858-ІV «Про землеустрій».

**Закон про оцінку земель** - Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-ІV «Про оцінку земель».

**Закон про нотаріат** – Закон України від 02.09.93 р. № 3425-ХІІ «Про нотаріат».

**Декрет про держмито** - Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.93 р. № 7-93 «Про державне мито».**Постанова № 358** - постанова Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 р. № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

**Наказ № 999** – наказ Мінфіну України від 09.11.2015 р. № 999 «Про затвердження Змін і доповнень до Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита».

**Порядок № 296** - Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Мін’юста України від 22.02.2012 р. № 296/5.

**Інструкція № 811** - Інструкція про порядок обчислення та справляння державного мита, затверджена наказом Мінфіну України від 07.07.2012 р. № 811.

**Національний стандарт № 1** – Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440.

|  |
| --- |
| **КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**  **ПОСТАНОВА** |
| **від 6 грудня 2017 р. № 925**  **Київ** |

**Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки**

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Установити, що надсилання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно повідомлення в електронній формі до державного кадастрового реєстратора та отримання відповіді на нього, надання сервісної послуги з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо власника об’єкта нерухомого майна здійснюються після впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, але не пізніше 1 березня 2018 року.

2. Внести до актів Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

3. Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування, крім абзаців другого-п’ятого і двадцять першого-двадцять третього підпункту 2 пункту 3 змін, затверджених цією постановою, які набирають чинності з 1 березня 2018 року.

|  |  |
| --- | --- |
| **Прем'єр-міністр України** | **В.ГРОЙСМАН** |
| **Інд. 29** |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЗАТВЕРДЖЕНО**  **постановою Кабінету Міністрів України**  **від 6 грудня 2017 р. № 925** |

**ЗМІНИ,**  
**що вносяться до актів Кабінету Міністрів України**

1. У [Положенні про Вищу кваліфікаційну комісію нотаріату](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/923-2011-%D0%BF/paran12#n12), затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 923 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 67, ст. 2584):

1) [абзац другий](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/923-2011-%D0%BF/paran25#n25) пункту 6 викласти в такій редакції:

“Перший заступник голови Комісії та заступник голови Комісії обираються з числа її членів на засіданні Комісії шляхом відкритого голосування.”;

2) [пункт 13](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/923-2011-%D0%BF/paran33#n33) викласти в такій редакції:

“13. Засідання Комісії проводить її голова, а в разі його відсутності - перший заступник голови Комісії. У разі відсутності першого заступника голови Комісії засідання проводить заступник голови Комісії.”.

2. У [Порядку ведення Державного земельного кадастру](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran19#n19), затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 “Деякі питання ведення Державного земельного кадастру” (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598):

1) доповнити [Порядок](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran19#n19) пунктом 139**-1** такого змісту:

“139**-1**. У разі виявлення державним реєстратором прав на нерухоме майно в отриманих з Державного земельного кадастру відомостях про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, неповної або неточної інформації, що унеможливлює ідентифікацію відповідної особи, такий державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно надсилає повідомлення за формою згідно з додатком 29 в електронній формі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу забезпечує передачу повідомлення державного реєстратора прав на нерухоме майно до Державного кадастрового реєстратора за місцезнаходженням земельної ділянки.”;

2) [абзац перший](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran692#n692) пункту 140 після слів “Державного земельного кадастру” доповнити словами і цифрами “(крім випадку надсилання повідомлення в електронній формі відповідно до пункту 139**-1** цього Порядку)”;

3) [пункт 141](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran695#n695) доповнити підпунктом 3**-1** такого змісту:

“3**-1**) відомості про державного реєстратора прав на нерухоме майно - прізвище, ім’я, по батькові та найменування суб’єкта державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, найменування нотаріального округу (в разі надсилання повідомлення в електронній формі відповідно до пункту 139**-1** цього Порядку);”;

4) у [пункті 144](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran704#n704):

доповнити пункт підпунктом 3**-1** такого змісту:

“3**-1**) надсилає державному реєстраторові прав на нерухоме майно повідомлення за формою згідно з додатком 31 в електронній формі;”;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

“Технічний адміністратор Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в режимі реального часу забезпечує передачу повідомлення Державного кадастрового реєстратора до державного реєстратора прав на нерухоме майно, яким надсилалося повідомлення відповідно до пункту 139**-1** цього Порядку.”;

5) [пункт 149](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran725#n725) після слів “повідомляє заявникові” доповнити словами і цифрами “(у випадку, передбаченому пунктом 139**-1** цього Порядку, - державному реєстраторові прав на нерухоме майно у порядку, передбаченому пунктом 144 цього Порядку)”;

6) [пункт 187](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran864#n864) доповнити підпунктами 4-6 такого змісту:

“4) особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;

5) особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, для виконання зазначених робіт;

6) нотаріусам під час вчинення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.”.

3. У [постанові Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF) “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (Офіційний вісник України, 2016 р. № 2, ст. 108, № 68, ст. 2301, № 91, ст. 2973; 2017 р., № 59, ст. 1802):

1) у [Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran23#n23), затвердженому зазначеною постановою, пункти 7-10 викласти в такій редакції:

“7. Для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

У разі коли оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

У разі коли особа, речові права, обтяження речових прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається.

У такому разі заявник пред’являє документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, з якого державним реєстратором, уповноваженою особою виготовляється копія, що додається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

8. Державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис.

Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа обов’язково зазначають відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів таких прав, передбачені [Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF/paran10#n10), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145).

За бажанням заявника - власника об’єкта нерухомого майна в заяві зазначається електронна адреса такого власника для здійснення з ним зворотного зв’язку у передбачених законодавством випадках.

9. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим [Законом України](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5492-17) “Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус”.

Особа іноземця та особа без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.

Заява не підлягає формуванню та реєстрації виключно у випадках, передбачених [Законом України](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15) “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа з оригіналів документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, обов’язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, які додаються до заяви.

Не підлягають виготовленню та долученню до заяви електронні копії документів, що пред’являються заявником з метою встановлення його особи, а також електронна копія документа, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, чи документа, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав.”;

доповнити [Порядок](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran23#n23) пунктом 10**-1** такого змісту:

“10**-1**. Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення наявності відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві.

Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, утворений у результаті нового будівництва чи реконструкції, на об’єкт незавершеного будівництва автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі - Єдиний реєстр документів) про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, або у разі проведення державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва - про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт.

Відомості, отримані відповідно до абзаців першого та другого цього пункту, обов’язково зберігаються в електронній формі в Державному реєстрі прав та додаються до відповідної заяви для подальшого використання державним реєстратором.”;

[пункти 11](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran417#n417) і [12](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran419#n419) викласти в такій редакції:

“11. Формування та реєстрація заяв проводиться в порядку черговості звернення заявників до суб’єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

У разі коли після формування та реєстрації заяви до суб’єкта державної реєстрації прав або нотаріуса звернувся інший заявник щодо того самого майна, державний реєстратор, уповноважена особа приймає відповідні документи, формує та реєструє заяву.

12. Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов’язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством, у тому числі відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів.

У разі коли відомості Державного земельного кадастру про власників, користувачів земельної ділянки, перенесені з державного реєстру земель, містять неповну або неточну інформацію, що унеможливлює ідентифікацію особи, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав надсилає відповідно до [Порядку ведення Державного земельного кадастру](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/paran19#n19), затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598), повідомлення в електронній формі державному кадастровому реєстраторові про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Доступ до відомостей Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів забезпечується за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним реєстром документів здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Мін’юстом разом з Мінрегіоном.

Державний реєстратор у разі наявності в нього паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації) використовує також відомості, які містяться на відповідних носіях інформації.”;

в [абзаці третьому пункту 13](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran425#n425) та [абзаці четвертому пункту 14](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran429#n429) слово і цифру “пункту 8” замінити словом і цифрою “пункту 9”;

[пункти 15](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran430#n430) і [16](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran433#n433)викласти в такій редакції:

“15. У разі подання заявником додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав, до раніше поданої заяви, у тому числі до такої, розгляд якої зупинено, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника, перевіряє обсяг його повноважень та вносить до бази даних заяв відомості про додаткові документи, подані заявником.

З оригіналів поданих заявником додаткових документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, державний реєстратор, уповноважена особа обов’язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, що долучаються до відповідної заяви.

Після внесення відомостей про додаткові документи до бази даних заяв державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав редагує відповідну раніше подану заяву та роздруковує її. Після проставляння на заяві заявником (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) власного підпису така заява та додаткові документи, подані заявником, долучаються до документів, поданих для державної реєстрації прав.

16. Заява може бути відкликана заявником у будь-який час до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації шляхом звернення заявника до суб’єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Така заява формується та реєструється за правилами, передбаченими пунктами 8 та 9 цього Порядку.

За відсутності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно повертає заявникові оригінали документів чи відповідно оформлені копії документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, поданих для державної реєстрації прав, а також документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Державний реєстратор, уповноважена особа під час повернення документів відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень, крім випадків, коли повернення документів здійснюється одночасно з поданням заяви про відкликання раніше поданої заяви.

Заява, що долучалася до документів, поданих для державної реєстрації прав, заява про відкликання раніше поданої заяви, а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, зберігаються суб’єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років. Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.

За наявності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор приймає відповідне рішення.

У задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви може бути відмовлено в разі, коли:

за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації;

із заявою про відкликання раніше поданої заяви звернулася неналежна особа;

заява не подавалася до відповідного суб’єкта державної реєстрації прав, нотаріуса.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.”;

[пункт 18](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran456" \l "n456" \t "_blank) після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

“У разі надходження відповідно до цього Порядку відомостей з Державного земельного кадастру про відсутність в останньому відомостей про земельну ділянку державний реєстратор за зазначеним у заяві кадастровим номером за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав приймає виключно рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.”.

У зв’язку з цим абзаци другий і третій вважати відповідно абзацами третім і четвертим;

[пункт 20](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran460" \l "n460" \t "_blank) після абзацу другого доповнити новими абзацами такого змісту:

“Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності у відомостях Державного земельного кадастру, отриманих відповідно до цього Порядку, відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу в Державному реєстрі прав.

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом третім цього пункту, здійснюється виключно за відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

У разі наявності в отриманих відповідно до цього Порядку відомостях Державного земельного кадастру, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, перенесених з державного реєстру земель відомостей про інші речові права, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав також переносить такі відомості з Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку, про суб’єктів зазначених прав до відповідного відкритого розділу.”.

У зв’язку з цим абзац третій вважати абзацом шостим;

у [пункті 21](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran463#n463):

абзац перший після слова “або” доповнити словами “у випадках, передбачених законом, до”;

абзац другий виключити;

[абзац перший](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran465" \l "n465" \t "_blank) пункту 22 викласти в такій редакції:

“22. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав, який розміщується на веб-порталі Мін’юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження і друку.”;

останнє речення [абзацу першого](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran470#n470) пункту 24 виключити;

у [пункті 25](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran473#n473):

в абзаці першому слова “з відповідними відомостями заявника про отримання документів в повному обсязі,” виключити;

абзац четвертий викласти в такій редакції:

“Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, а також електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, виготовлені шляхом сканування та долучені до відповідної заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.”;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

“В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються електронні копії надісланих у передбачених законом випадках державним реєстратором у паперовій формі запитів та відповідей на них, що виготовлені шляхом сканування, та у разі використання інформації з наявних у державного реєстратора паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), - виготовлені шляхом сканування копії документів, що містять таку інформацію.”;

в [абзаці першому](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran480#n480) пункту 27, абзацах першому-другому пункту 28 слово і цифру “пункту 9” замінити словом і цифрою “пункту 7”;

[абзац третій](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran761" \l "n761" \t "_blank) пункту 29 виключити;

в [абзаці першому пунктів 31](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran493#n493)та [33](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran500#n500) слово і цифру “пункту 9” замінити словом і цифрою “пункту 7”;

[пункт 34](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran501" \l "n501" \t "_blank)доповнити абзацом такого змісту:

“В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються виготовлені шляхом сканування електронні копії документів, передбачені абзацом п’ятим пункту 25 цього Порядку.”;

[пункти 46](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran546" \l "n546" \t "_blank) і [47](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran547#n547) виключити;

[пункт 53](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran565" \l "n565" \t "_blank) викласти в такій редакції:

“53. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об’єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв’язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно використовуються відомості з Державного земельного кадастру або Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подається також відповідна копія.

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав на підставі таких документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, або на паперових носіях інформації (в реєстрових книгах, реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), з обов’язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.”;

доповнити [Порядок](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran23#n23) пунктом 57**-1** такого змісту:

“57**-1**. Для державної реєстрації прав, що набувається не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, також подаються документи, що визначають обсяг цивільної правоздатності, дієздатності фізичних та юридичних осіб, а також обсяг повноважень представника фізичної або юридичної особи.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі її установчих документів, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.”;

[пункт 59](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran594" \l "n594" \t "_blank) виключити;

доповнити [Порядок](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran23#n23) після розділу “Особливості державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного та іншого кооператива” розділом такого змісту:

“Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

81**-1**. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи орану місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

81**-2**. Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

81**-3**. Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав.

При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення.

81**-4**. Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться виключно за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі.”;

2) у [Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran271#n271), затвердженому зазначеною постановою:

у [пункті 3](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran278#n278):

абзац другий після слова “Мін’юсту” доповнити словами “, у тому числі з використанням сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу зазначеного Реєстру”;

доповнити пункт абзацом такого змісту:

“Надання сервісної послуги здійснюється на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором цього Реєстру.”;

[пункт 4](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran280" \l "n280" \t "_blank)викласти в такій редакції:

“4. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об’єкта нерухомого майна, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об’єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними особою ідентифікаторами пошуку щодо суб’єкта, визначеними у пункті 17 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об’єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об’єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об’єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком особа може отримати щодо кожного з об’єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням особи інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.”;

[абзац перший](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran282" \l "n282" \t "_blank) пункту 5 після слів “Державного реєстру прав” доповнити словами “щодо кожного окремого об’єкта нерухомого майна”;

[пункти 9](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran287" \l "n287" \t "_blank)і [10](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran291#n291) викласти в такій редакції:

“9. Державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис. Така заява залишається у суб’єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у разі відсутності документа про сплату адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим [Законом України](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5492-17) “Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус”.

Особа іноземця та особи без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.”;

в [абзаці першому](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran300#n300) пункту 13 слова “Примірник заяви, що залишився у суб’єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса,” замінити словом “Заява,”;

[пункт 14](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran303" \l "n303" \t "_blank) викласти в такій редакції:

“14. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі через веб-портал Мін’юсту надається користувачам, яких ідентифіковано шляхом використання електронного цифрового підпису, електронної системи ідентифікації “Bank ID” чи засобу ідентифікації особи, який дає можливість однозначно ідентифікувати таку особу.”;

[пункт 15](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran304" \l "n304" \t "_blank) виключити;

[пункт 17](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran310" \l "n310" \t "_blank) викласти в такій редакції:

“17. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до [Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF/paran10#n10), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145).

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об’єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна;

кадастровий номер земельної ділянки;

адреса об’єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб’єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім’я та за наявності по батькові;

- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;

- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.”;

у [пункті 18](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran324#n324) слова і цифри “Відомості, зазначені у пункті 15 цього Порядку,” замінити словами “Відомості про користувача,”;

3) у [Порядку доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran326#n326), затвердженому зазначеною постановою:

[пункт 6](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran339" \l "n339" \t "_blank) викласти в такій редакції:

“6. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об’єкта нерухомого майна, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об’єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними користувачем ідентифікаторами пошуку щодо суб’єкта, визначеними у пункті 10 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об’єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об’єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об’єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком користувач може отримати щодо кожного з об’єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням користувача інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.”;

[абзац перший](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran341" \l "n341" \t "_blank) пункту 7 після слів “Державного реєстру прав” доповнити словами “щодо кожного окремого об’єкта нерухомого майна”;

[пункти 9](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran823" \l "n823" \t "_blank)[**-1**](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran823#n823) і [10](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/paran346#n346) викласти в такій редакції:

“9**-1**. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі державному кадастровому реєстраторові забезпечується з використанням програмних засобів ведення Державного земельного кадастру шляхом здійснення користувачем пошуку за кадастровим номером земельної ділянки та отримання відомостей про зареєстровані речові права на таке нерухоме майно, їх завантаження в електронній формі для подальшого використання, у тому числі друку.

За окремим запитом державного кадастрового реєстратора інформація з Державного реєстру прав може також надаватися у формі переліку кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав.

Адміністратор Державного земельного кадастру забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей, що зазначені у пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у режимі реального часу забезпечує передачу до Державного земельного кадастру відомостей про зареєстровані речові права на земельну ділянку або перелік кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, для доступу до них державного кадастрового реєстратора.

Для захисту інформації застосовуються засоби криптографічного захисту інформації, що мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації.

Структура та формат інформаційних файлів, що передаються та приймаються в порядку інформаційної взаємодії, процедури взаємодії інформаційних систем та зміни до них визначаються Мін’юстом та Держгеокадастром шляхом прийняття спільних рішень, які оформляються окремими протоколами, підготовленими на підставі цього Порядку.

10. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого цією постановою Кабінету Міністрів України.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об’єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна;

кадастровий номер земельної ділянки;

адреса об’єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб’єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім’я та за наявності по батькові;

- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;

- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.”.

4. У [Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF/paran11#n11), затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2017 р. № 509 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 59, ст. 1802):

1) в [абзаці першому](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF/paran21#n21) пункту 8 слова “формування державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки” замінити словами “автоматичного формування за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, їх обтяжень”;

2) [абзац перший](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF/paran23#n23)пункту 9 викласти в такій редакції:

“9. Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей про земельну ділянку за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті.”.

5. У [розпорядженні Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2016 р. № 789](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/789-2016-%D1%80) “Про запровадження реалізації пілотного проекту щодо інформування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (Офіційний вісник України, 2016 р., № 87, ст. 2852):

1) у [пункті 2](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/789-2016-%D1%80/paran5#n5):

підпункт 2 після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

“користувачу земельної ділянки - про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо земельної ділянки, яка перебуває у користуванні такого користувача, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв;”.

У зв’язку з цим абзац третій вважати абзацом четвертим;

2) доповнити пункт підпунктом 2**-1** такого змісту:

“2**-1**) сервісна послуга з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі прав надається власникові об’єкта нерухомого майна також про подані заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо такого власника, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв;”.

### МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

### НАКАЗ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **24.04.2018 м. Київ 1247/5** |  | **N 1247/5** |

**Зареєстровано в Міністерстві юстиції України**  
**24 квітня 2018 р. за N 490/31942**

## Про затвердження Змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

Відповідно до підпункту 69 пункту 4, пункту 10 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року N 228, з метою вдосконалення та уточнення порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Зміни до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року N 296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за N 282/20595 (зі змінами), що додаються.

2. Департаменту приватного права (Ференс О. М.) подати цей наказ на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 03 жовтня 1992 року N 493 "Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади".

3. Начальникам головних територіальних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі забезпечити належне виконання цього наказу.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

5. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

|  |  |
| --- | --- |
| **Перший заступник Міністра** | **Н. Бернацька** |

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО Наказ Міністерства юстиції України 24 квітня 2018 року N 1247/5  Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 24 квітня 2018 р. за N 490/31942 |

### ЗМІНИ до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України

**У розділі II:**

**у пункті 1 глави 2:**

**у підпункті 1.11:**

слово "Законом" замінити словами "статтею 13 Закону";

після слова "земель"" доповнити словами та цифрами "та статті 172 Податкового кодексу України";

доповнити підпункт новим абзацом такого змісту:

"Нотаріусом не вимагається звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яка відчужується юридичною особою, якщо інше не встановлено статтею 13 Закону України "Про оцінку земель".";

в абзаці другому підпункту 1.18 слова "залишаються копії" замінити словами "залишається копія", слова "який має повноваження на здійснення оціночної діяльності, та документа, який підтверджує такі повноваження. На копіях зазначених документів" замінити словами "на якій";

**у пункті 2 глави 10:**

**у підпункті 2.7:**

абзаци третій - п'ятий викласти в такій редакції:

"У разі припинення, зупинення нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, тимчасового блокування або анулювання доступу нотаріуса до Державного реєстру прав за заявою всіх спадкоємців, які прийняли спадщину, спадкова справа може бути передана до іншого(ї) приватного нотаріуса (державної нотаріальної контори) в межах одного нотаріального округу після закінчення встановленого законодавством строку для прийняття спадщини. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) передається спадкова справа, зобов'язаний(а) прийняти її у провадження.

У випадку, коли приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву приватного нотаріуса до відповідного державного нотаріального архіву, передача спадкової справи здійснюється за наказом відповідного головного територіального управління юстиції комісією, створеною для приймання-передавання документів діловодства.

У випадку ліквідації державної нотаріальної контори до передачі всіх документів нотаріального діловодства та архіву державної нотаріальної контори до відповідного державного нотаріального архіву передача спадкової справи здійснюється комісією з ліквідації державної нотаріальної контори.";

в абзаці шостому слова "веде спадкову справу" замінити словами "веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу";

абзац сьомий викласти в такій редакції:

"Заява про передачу спадкової справи подається спадкоємцями нотаріусу, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - відповідному головному територіальному управлінню юстиції).";

в абзаці восьмому слова "зазначену спадкову справу" замінити словами "незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - відповідному головному територіальному управлінню юстиції)";

в абзаці дев'ятому слова "державним або приватним нотаріусам" замінити словами "державній нотаріальній конторі або приватному нотаріусу";

**підпункт 2.8 викласти в такій редакції:**

"2.8. У разі передачі спадкової справи для ведення іншому приватному нотаріусу (державній нотаріальній конторі) нотаріус, який веде незакінчену спадкову справу або зберігає закінчену спадкову справу, та приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) ця справа передається, складають акт приймання-передавання у двох примірниках з описом документів, наявних у спадковій справі (у випадку передачі спадкової справи комісією з ліквідації державної нотаріальної контори або комісією з приймання-передавання документів діловодства акт приймання-передавання підписується членами відповідної комісії).

У книзі обліку і реєстрації спадкових справ та алфавітній книзі спадкових справ приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який (яка) передає спадкову справу (у разі ліквідації державної нотаріальної контори - голова комісії з ліквідації; у разі якщо приватний нотаріус не може особисто здійснити передачу спадкової справи, - голова відповідної комісії головного територіального управління юстиції), проставляє відповідні відмітки про передачу спадкової справи із зазначенням про акт приймання-передавання.";

у підпункті 2.9 слова "та заповненою заявою про реєстрацію зміни місця зберігання спадкової справи (додаток 4 до Положення про Спадковий реєстр)" виключити;

**підпункт 2.10 викласти в такій редакції:**

"2.10. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), якому (якій) передано незакінчену спадкову справу, веде її до закінчення та зберігає у своєму архіві.

Передавання закінченої спадкової справи для видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину здійснюється на строк, що не перевищує одного місяця.

На місці переданої закінченої спадкової справи в архіві приватного нотаріуса, державної нотаріальної контори залишається примірник акта приймання-передавання та копія спадкової справи.

Після видачі додаткових свідоцтв про право на спадщину спадкова справа повертається до архіву державної нотаріальної контори / приватного нотаріуса, з якого її було видано. При цьому нотаріус, який видав свідоцтво про право на спадщину, проставляє відповідні відмітки в обліково-довідкових документах (книга обліку і реєстрації спадкових справ, алфавітна книга спадкових справ).

Після повернення спадкової справи у кожному примірнику акта приймання-передавання здійснюється відповідний запис.";

**у підпункті 2.11:**

слова "у справах нотаріуса, який" замінити словами "у справах приватного нотаріуса (державної нотаріальної контори), який (яка)";

слова "за належністю" виключити;

**підпункт 2.12 викласти в такій редакції:**

"2.12. Приватний нотаріус (державна нотаріальна контора), який (яка) одержав(ла) спадкову справу, реєструє її згідно з цим Порядком, а також надсилає повідомлення спадкоємцям щодо зміни місця зберігання спадкової справи.".

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту** **приватного права** | **О. М. Ференс** |

**КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ**

## ПОСТАНОВА

**від 25 грудня 2015 р. N 1127**

**Київ**

## Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Із змінами і доповненнями, внесеними  
постановами Кабінету Міністрів України   
від 23 серпня 2016 року N 553,  
від 8 вересня 2016 року N 594,  
 від 9 листопада 2016 року N 806,  
від 25 січня 2017 року N 45,  
від 12 липня 2017 року N 509  
*(зміни, внесені постановою Кабінету Міністрів України*  
*від 12 липня 2017 року N 509, застосовуються з 1 жовтня 2017 року),*  
від 6 грудня 2017 року N 925  
*(зміни, внесені абзацами другим - п'ятим, двадцять першим - двадцять третім*  
*підпункту 2 пункту 3 змін, затверджених постановою Кабінету Міністрів України*  
*від 6 грудня 2017 року N 925, набувають чинності з 1 березня 2018 року)*

Відповідно до частин другої і десятої статті 18, частини першої статті 20, частин другої і третьої статті 32, частини третьої статті 34 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2. Пункт 2 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

3. Взяти до відома, що з 1 січня 2016 р.:

1) заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, подані до 1 січня 2016 р. на розгляд органам державної реєстрації прав, утвореним Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, у тому числі подані через посадових осіб органів місцевого самоврядування, адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та нотаріусів, підлягають розгляду державними реєстраторами прав на нерухоме майно Міністерства юстиції у строки та у порядку, передбаченому законодавством, що діяло на дату подання таких заяв;

2) органи державної реєстрації прав, утворені Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, до припинення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць за рішенням Кабінету Міністрів України забезпечують формування та ведення реєстраційних справ відповідно до законодавства, у тому числі у разі проведення державної реєстрації прав іншими суб'єктами державної реєстрації не за місцезнаходженням майна, нотаріусами;

3) у разі припинення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень органом державної реєстрації прав, утвореним Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці за рішенням Кабінету Міністрів України такий орган забезпечує передання на розгляд наявні у нього заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень для їх подальшого розгляду суб'єктом державної реєстрації прав з обов'язковим інформуванням заявника про таку передачу, а також сформовані реєстраційні справи для їх подальшого ведення відповідно до законодавства;

4) надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень до впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, створеного відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до нього, здійснюється відповідно до законодавства за допомогою діючого програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4. Визнати такими, що втратили чинність, акти Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

5. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2016 року.

|  |  |
| --- | --- |
| **Прем'єр-міністр України** | **А. ЯЦЕНЮК** |

Інд. 72

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. N 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. N 553) |

### ПОРЯДОК державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

### Загальні питання

1. Цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав), перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

новозбудований об'єкт - завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше;

реконструкція - реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування;

уповноважена особа - посадова особа чи особа, яка перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, а також помічник нотаріуса, що відповідно до законодавства отримали ідентифікатор доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) виключно для цілей прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

(абзац четвертий пункту 2 у редакції постанови  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

фронт-офіс - центр надання адміністративних послуг, утворений відповідно до Закону України "Про адміністративні послуги", акредитований суб'єкт, що здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Інші терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, наведеному в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

3. Державна реєстрація прав та облік безхазяйного нерухомого майна проводяться з прийняттям рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор), які формуються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав в електронній формі з накладенням власного електронного цифрового підпису.

(абзац перший пункту 3 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Рішення державного реєстратора у день його прийняття за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження та його друку.

Моментом отримання заявником рішення державного реєстратора для цілей цього Порядку вважається дата розміщення такого рішення на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника.

Рішення державного реєстратора за бажанням заявника, а також за зверненням посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, може бути надано у паперовій формі шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Рішення державного реєстратора у паперовій або електронній формі мають однакову юридичну силу та містять обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

4. Державна реєстрація прав та облік безхазяйного нерухомого майна проводяться державною мовою.

5. Державна реєстрація прав проводиться у строки, встановлені Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться у строк, що не перевищує 12 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття відповідної заяви.

### Загальний порядок проведення державної реєстрації прав

6. Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених цим Порядком.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також у разі державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з державною реєстрацією права власності на таке майно заявником подається одна заява.

7. Для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

У разі коли оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

У разі коли особа, речові права, обтяження речових прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається.

У такому разі заявник пред'являє документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, з якого державним реєстратором, уповноваженою особою виготовляється копія, що додається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

(пункт 7 із змінами, внесеними згідно з постановою  
Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

8. Державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис.

Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа обов'язково зазначають відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав, передбачені Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. N 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., N 86, ст. 3145).

За бажанням заявника - власника об'єкта нерухомого майна в заяві зазначається електронна адреса такого власника для здійснення з ним зворотного зв'язку у передбачених законодавством випадках.

(пункт 8 у редакції постанов Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

9. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус".

Особа іноземця та особа без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.

Заява не підлягає формуванню та реєстрації виключно у випадках, передбачених Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

(пункт 9 у редакції постанов Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа з оригіналів документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, обов'язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, які додаються до заяви.

Не підлягають виготовленню та долученню до заяви електронні копії документів, що пред'являються заявником з метою встановлення його особи, а також електронна копія документа, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, чи документа, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

(пункт 10 у редакції постанов Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

10 1. Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення наявності відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві.

Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, утворений у результаті нового будівництва чи реконструкції, на об'єкт незавершеного будівництва автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі - Єдиний реєстр документів) про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, або у разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва - про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт.

Відомості, отримані відповідно до абзаців першого та другого цього пункту, обов'язково зберігаються в електронній формі в Державному реєстрі прав та додаються до відповідної заяви для подальшого використання державним реєстратором.

(Порядок доповнено пунктом 10 1 згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

11. Формування та реєстрація заяв проводиться в порядку черговості звернення заявників до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

У разі коли після формування та реєстрації заяви до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса звернувся інший заявник щодо того самого майна, державний реєстратор, уповноважена особа приймає відповідні документи, формує та реєструє заяву.

(пункт 11 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

11 1. Про подання заяви державний реєстратор невідкладно з моменту отримання такої заяви за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву.

Повідомлення власника об'єкта нерухомого майна здійснюється державним реєстратором у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про електронну адресу власника як адреси для зворотного зв'язку шляхом надсилання на таку електронну адресу інформації в електронній формі про тип заяви, її реєстраційний номер, дату та час подання, прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові заявника з накладенням власного електронного цифрового підпису.

Дія цього пункту не поширюється на випадки державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії за умови вчинення відповідної нотаріальної дії за безпосередньої участі власника об'єкта нерухомого майна, державної реєстрації права власності на підставі свідоцтва про право на спадщину або державної реєстрації припинення обтяження речових прав на нерухоме майно на підставі договору довічного утримання чи спадкового договору.

(Порядок доповнено пунктом 11 1 згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

12. Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством, у тому числі відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів.

У разі коли відомості Державного земельного кадастру про власників, користувачів земельної ділянки, перенесені з державного реєстру земель, містять неповну або неточну інформацію, що унеможливлює ідентифікацію особи, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав надсилає відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 р. N 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., N 89, ст. 3598), повідомлення в електронній формі державному кадастровому реєстраторові про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Доступ до відомостей Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів забезпечується за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним реєстром документів здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Мін'юстом разом з Мінрегіоном.

Державний реєстратор у разі наявності в нього паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації) використовує також відомості, які містяться на відповідних носіях інформації.

(пункт 12 із змінами, внесеними згідно з постановами  
 Кабінету Міністрів України від 08.09.2016 р. N 594,  
від 09.11.2016 р. N 806,  
від 12.07.2017 р. N 509,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

13. У разі коли під час розгляду заяви державним реєстратором встановлено наявність раніше зареєстрованих інших заяв на це саме майно, ніж заява, що ним розглядається, державний реєстратор невідкладно приймає рішення про розгляд заяви після прийняття рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за результатом розгляду заяви, яка зареєстрована в базі даних заяв раніше.

Черговість розгляду заяв застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо черговості розгляду заяви у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

(абзац третій пункту 13 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

14. У разі коли під час розгляду заяви встановлено наявність підстав, передбачених законом для зупинення розгляду заяви, державний реєстратор невідкладно приймає рішення щодо зупинення розгляду заяви.

(абзац перший пункту 14 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення щодо зупинення розгляду заяви виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, а також у разі коли державним реєстратором протягом 30 робочих днів з моменту прийняття відповідного рішення на запит отримано документи та/або інформацію, необхідні для державної реєстрації прав, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора щодо відновлення розгляду заяви.

(абзац другий пункту 14 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог або неотримання на запит документів та/або інформації, необхідних для державної реєстрації прав, у строк, встановлений в абзаці другому цього пункту, державний реєстратор приймає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.

(абзац третій пункту 14 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо зупинення розгляду заяви або щодо відновлення такого розгляду у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

(абзац четвертий пункту 14 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

15. У разі подання заявником додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав, до раніше поданої заяви, у тому числі до такої, розгляд якої зупинено, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника, перевіряє обсяг його повноважень та вносить до бази даних заяв відомості про додаткові документи, подані заявником.

З оригіналів поданих заявником додаткових документів чи відповідно оформлених копій необхідних для державної реєстрації прав документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, державний реєстратор, уповноважена особа обов'язково виготовляє електронні копії шляхом сканування таких документів, що долучаються до відповідної заяви.

Після внесення відомостей про додаткові документи до бази даних заяв державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав редагує відповідну раніше подану заяву та роздруковує її. Після проставляння на заяві заявником (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) власного підпису така заява та додаткові документи, подані заявником, долучаються до документів, поданих для державної реєстрації прав.

(пункт 15 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

16. Заява може бути відкликана заявником у будь-який час до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації шляхом звернення заявника до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Така заява формується та реєструється за правилами, передбаченими пунктами 8 та 9 цього Порядку.

За відсутності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно повертає заявникові оригінали документів чи відповідно оформлені копії документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, поданих для державної реєстрації прав, а також документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Державний реєстратор, уповноважена особа під час повернення документів відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень, крім випадків, коли повернення документів здійснюється одночасно з поданням заяви про відкликання раніше поданої заяви.

Заява, що долучалася до документів, поданих для державної реєстрації прав, заява про відкликання раніше поданої заяви, а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років. Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.

За наявності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор приймає відповідне рішення.

У задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви може бути відмовлено в разі, коли:

за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації;

із заявою про відкликання раніше поданої заяви звернулася неналежна особа;

заява не подавалася до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа відповідно до пункту 9 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

(пункт 16 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

17. У разі надходження до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно реєструє таке рішення чи заяву в базі даних заяв.

У разі коли під час розгляду заяви державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованого рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій або заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо цього самого майна державний реєстратор невідкладно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав зупиняє державну реєстрацію прав з обов'язковим посиланням на зареєстроване у базі даних заяв рішення суду чи заяву власника об'єкта нерухомого майна.

Про зупинення реєстраційних дій на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна шляхом надсилання повідомлення на електронну адресу, зазначену в Державному реєстрі прав як адресу для зворотного зв'язку.

Відомості про зупинення реєстраційних дій за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав також розміщуються на веб-порталі Мін'юсту для доступу до них заявника з метою їх перегляду, завантаження та друку відповідного рішення суду чи заяви власника об'єкта нерухомого майна.

У разі надходження до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса рішення суду про скасування рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно реєструє таке рішення чи заяву у базі даних заяв.

Державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно відновлює державну реєстрацію прав з обов'язковим посиланням на зареєстроване у базі даних заяв рішення суду чи заяву.

Державний реєстратор також невідкладно відновлює державну реєстрацію прав, якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує десяти робочих днів, не подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Відомості про відновлення реєстраційних дій за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав розміщуються на веб-порталі Мін'юсту для доступу до них заявника з метою їх перегляду, завантаження та друку відповідного рішення суду чи заяви власника об'єкта нерухомого майна.

(пункт 17 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

18. За результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації.

У разі надходження відповідно до цього Порядку відомостей з Державного земельного кадастру про відсутність в останньому відомостей про земельну ділянку державний реєстратор за зазначеним у заяві кадастровим номером за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав приймає виключно рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.

(пункт 18 доповнено новим абзацом другим згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925,  
у зв'язку з цим абзаци другий і третій вважати  
 відповідно абзацами третім і четвертим)

У разі проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також у разі проведення державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на таке майно державним реєстратором приймається одне рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації.

Рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за умови вчинення дій та/або процедур, передбачених цим Порядком під час розгляду заяви, приймається державним реєстратором у будь-який час до закінчення строку державної реєстрації прав.

19. Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

20. У разі проведення державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва вперше, у тому числі у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав відкриває новий розділ у цьому Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва та формує реєстраційну справу відповідно до законодавства.

(абзац перший пункту 20 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

За наявності зареєстрованих речових прав на такий об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва або обтяжень таких прав у спеціальному розділі Державного реєстру прав, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить такі відомості про речові права на таке майно та їх обтяження, про суб'єктів цих прав до відповідного відкритого розділу.

Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності у відомостях Державного земельного кадастру, отриманих відповідно до цього Порядку, відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу в Державному реєстрі прав.

(пункт 20 доповнено новим абзацом третім згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом третім цього пункту, здійснюється виключно за відсутності у Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

(пункт 20 доповнено новим абзацом четвертим згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

У разі наявності в отриманих відповідно до цього Порядку відомостях Державного земельного кадастру, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, перенесених з державного реєстру земель відомостей про інші речові права, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав також переносить такі відомості з Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку, про суб'єктів зазначених прав до відповідного відкритого розділу.

(пункт 20 доповнено новим абзацом п'ятим згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925,  
у зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом шостим)

У разі коли відкриття розділу у Державному реєстрі прав здійснюється у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів цих прав щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, до відповідних розділів, відкритих на кожний з новостворених об'єктів нерухомого майна.

21. У разі проведення державної реєстрації прав без відкриття розділу в Державному реєстрі прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру до відкритого розділу або у випадках, передбачених законом, до спеціального розділу Державного реєстру прав вносить відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

(абзац перший пункту 21 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

Абзац другий пункту 21 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

22. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав, який розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження і друку.

(абзац перший пункту 22 у редакції постанови  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, шляхом друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

Положення абзаців першого та другого цього пункту щодо надання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, не застосовуються у разі проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

(пункт 22 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

23. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

24. За результатом розгляду заяви державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно повертає заявникові оригінали документів, поданих для державної реєстрації (крім заяви, що долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав, інших заяв, що подавалися суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу, та документа, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав), видає витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій формі (у разі його формування у паперовій формі) чи у разі відмови у проведенні державної реєстрації прав - рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі (за бажанням заявника).

(абзац перший пункту 24 із змінами, внесеними згідно з  
постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Державний реєстратор, уповноважена особа під час повернення документів, надання рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

(пункт 24 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

25. Заява, що долучалася до документів, поданих для державної реєстрації прав, інші заяви, що подавалися суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, долучаються до відповідної реєстраційної справи або зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років.

(абзац перший пункту 25 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

У разі коли за результатом розгляду заяви проведено державну реєстрацію прав, суб'єкт державної реєстрації прав, що не наділений повноваженнями із забезпечення зберігання реєстраційних справ, та нотаріус передають в порядку, встановленому Мін'юстом, документи, визначені в абзаці першому цього пункту, а у разі проведення державної реєстрації права власності з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав - сформовану реєстраційну справу суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ.

(абзац другий пункту 25 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

У разі коли за результатами розгляду заяви державним реєстратором прийнято рішення щодо відмови в такій реєстрації, документи, передбачені абзацом першим цього пункту, зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років.

(абзац третій пункту 25 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, а також електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, виготовлені шляхом сканування та долучені до відповідної заяви, зберігаються в електронній формі у зазначеному Реєстрі.

(абзац четвертий пункту 25 у редакції постанови  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються електронні копії надісланих у передбачених законом випадках державним реєстратором у паперовій формі запитів та відповідей на них, що виготовлені шляхом сканування, та у разі використання інформації з наявних у державного реєстратора паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), - виготовлені шляхом сканування копії документів, що містять таку інформацію.

(пункт 25 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

### Особливості проведення державної реєстрації прав через фронт-офіси

26. Державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом звернення до фронт-офісів, що забезпечують прийняття та видачу відповідно до цього Порядку документів під час державної реєстрації прав.

У разі подання заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав, до фронт-офісу уповноважена особа такого фронт-офісу вчиняє усі дії щодо прийняття та видачі документів для державної реєстрації прав, передбачені цим Порядком та здійснення яких покладається на уповноважену особу.

(абзац другий пункту 26 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

27. Заява, зареєстрована у базі даних заяв, та електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, необхідних для державної реєстрації, виготовлені шляхом сканування та долучені до такої заяви, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав передаються на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу.

(абзац перший пункту 27 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

Центри надання адміністративних послуг, утворені відповідно до Закону України "Про адміністративні послуги", передають документи, передбачені абзацом першим цього пункту, відповідним виконавчим органам міських рад (міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення), Київській та Севастопольській міським, районним, районним у мм. Києві та Севастополі держадміністраціям, а також на основі узгоджених рішень виконавчим органам сільських, селищних, міських рад.

(абзац другий пункту 27 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Акредитовані суб'єкти, що здійснюють повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, передають документи, передбачені абзацом першим цього пункту, суб'єктам державної реєстрації прав або нотаріусам, з якими укладено відповідні договори.

(абзац третій пункту 27 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

28. Заява, оригінали документів чи відповідно оформлені копії документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, необхідних для державної реєстрації прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, а також інші додаткові документи, подані заявником, під час розгляду відповідної заяви державним реєстратором зберігаються у фронт-офісі.

(абзац перший пункту 28 із змінами, внесеними згідно з  
постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Державний реєстратор під час розгляду заяви використовує виготовлені шляхом сканування електронні копії оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, необхідних для державної реєстрації, що долучаються до заяви, та за необхідності запитує у відповідного фронт-офісу такі документи у паперовій формі.

(абзац другий пункту 28 із змінами, внесеними згідно з  
постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

(пункт 28 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

29. За результатом розгляду заяви уповноважена особа фронт-офісу, що забезпечує прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, невідкладно повертає заявникові оригінали документів, поданих для державної реєстрації (крім документів, передбачених пунктом 24 цього Порядку), видає витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій формі (у разі його формування у паперовій формі) чи у разі відмови у проведенні державної реєстрації прав - рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі (за бажанням заявника).

Надання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій формі для видачі його заявникові забезпечується суб'єктом державної реєстрації прав, державним реєстратором якого проведено відповідну реєстрацію.

Абзац третій пункту 29 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

За результатом розгляду заяви уповноважена особа фронт-офісу, що забезпечує прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, передає в порядку, встановленому Мін'юстом, документи, визначені у пункті 25 цього Порядку, суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, для формування відповідної реєстраційної справи або долучення до неї документів.

У разі коли за результатами розгляду заяви державним реєстратором прийнято рішення щодо відмови в такій реєстрації, уповноважена особа фронт-офісу, що забезпечує прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, передає в установленому Мін'юстом порядку документи, визначені у пункті 25 цього Порядку, суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу, що здійснює розгляд відповідних документів, для їх подальшого зберігання.

(пункт 29 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

### Особливості проведення державної реєстрації прав за заявами в електронній формі

30. Державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою в електронній формі суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу через веб-портал Мін'юсту, в разі:

абзац другий пункту 30 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

державної реєстрації обтяження - за заявою органу державної влади, його посадової особи, якими встановлено, змінено або припинено обтяження;

державної реєстрації речових прав, похідних від права власності (крім іпотеки), - за заявою власника, іншого правонабувача, сторони правочину, у яких виникло речове право;

державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, - за заявою особи, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб.

31. Заява формується заявником в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, необхідних для відповідної реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів.

(абзац перший пункту 31 із змінами, внесеними згідно з  
постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Заява та документи, необхідні для державної реєстрації прав, в електронній формі подаються з обов'язковим накладенням заявником власного електронного цифрового підпису та за умови сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав через Інтернет з використанням платіжних систем.

У разі коли особа, речові права, обтяження таких прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, до заяви долучається електронна копія документа, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, виготовлена шляхом сканування.

(пункт 31 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

32. Державний реєстратор в день формування та надходження заяви в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструє її в базі даних заяв та після накладення власного електронного цифрового підпису надає таку заяву заявникові шляхом надіслання її на електронну адресу, зазначену ним у відповідній заяві.

(абзац перший пункту 32 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у випадках, передбачених Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

33. Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі відповідно до цього Порядку з прийняттям відповідних рішень виключно на підставі електронних копій оригіналів або копій документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 7 цього Порядку, поданих для такої реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів електронних документів з накладеним заявником власним електронним цифровим підписом.

(абзац перший пункту 33 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

34. За результатом розгляду заяви в електронній формі документи, подані для реєстрації, не підлягають поверненню заявнику.

Заява в електронній формі з накладеними заявником та державним реєстратором власними електронними цифровими підписами та документи, подані для державної реєстрації прав в електронній формі, документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у Реєстрі.

В електронній формі у Державному реєстрі прав також зберігаються виготовлені шляхом сканування електронні копії документів, передбачені абзацом п'ятим пункту 25 цього Порядку.

(пункт 34 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

(пункт 34 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

### Особливості проведення державної реєстрації прав державними, приватними виконавцями а також на підставі рішень судів

(назва розділу у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

35. Державна реєстрація обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, державна реєстрація припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, а також державна реєстрація прав на підставі рішень судів проводиться виключно державним реєстратором, визначеним законом, без подання заяви заявником.

(пункт 35 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

36. Державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує заяву в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій оригіналів документів, необхідних для такої реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів електронних документів з обов'язковим накладенням власного електронного цифрового підпису.

(абзац перший пункту 36 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається.

(абзац другий пункту 36 у редакції постанови  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

37. Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі відповідно до цього Порядку з прийняттям відповідних рішень.

38. За зверненням особи, щодо речових прав, обтяжень речових прав якої проведено державну реєстрацію прав, або уповноваженої нею особи, державним реєстратором надаються відомості про реєстраційний номер, дату та час реєстрації відповідної заяви в електронній формі для доступу такої особи до витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, що розміщується на веб-порталі Мін'юсту, з метою його перегляду, завантаження і друку.

(пункт 38 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

39. Заява в електронній формі з накладеним державним реєстратором власним електронним цифровим підписом та документи, подані для державної реєстрації прав в електронній формі, документи та/або відомості, сформовані державним та приватним виконавцем за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у Реєстрі.

(пункт 38 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

### Державна реєстрація прав та документи, необхідні для такої реєстрації

40. Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та цим Порядком.

41. Для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються:

1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.

42. Для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., подаються:

1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.

43. Для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р. та розташовані на території сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, замість документів, передбачених пунктом 42 цього Порядку, можуть бути подані:

(абзац перший пункту 43 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, у тому числі рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність чи відомості про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність з погосподарської книги;

2) виписка з погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений, - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою.

44. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна державної або комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 1 січня 2013 р., за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної або комунальної власності на такий об'єкт, подаються:

1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

2) витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта (у разі державної реєстрації права державної власності);

3) документ, що підтверджує факт перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності, виданий відповідним органом місцевого самоврядування (у разі державної реєстрації права комунальної власності);

4) документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна у державній власності, виданий Фондом державного майна чи його регіональним відділенням (у разі державної реєстрації права комунальної власності).

45. Для державної реєстрації права власності у зв'язку із зміною суб'єкта такого права в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна, у тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки подаються:

1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності).

У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни такі відомості вносяться до Державного реєстру прав відповідно до законодавства поза процедурою державної реєстрації прав.

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

46. Пункт 46 виключено

(пункт 46 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
виключено згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

47. Пункт 47 виключено

(пункт 47 із змінами, внесеними згідно з постановою  
Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
виключено згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

48. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) подаються:

1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, що передається у власність юридичної особи (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна.

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, засвідчується відповідно до Закону України "Про нотаріат";

(підпункт 2 пункту 48 доповнено абзацом згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

3) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою);

4) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли передача здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності).

49. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:

1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна (у разі ліквідації юридичної особи);

3) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);

4) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи).

50. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи, подаються:

1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

1 1) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна.

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, засвідчується відповідно до Закону України "Про нотаріат";

(пункт 50 доповнено підпунктом 1 1 згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

2) рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, про передачу майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи.

51. Для державної реєстрації права власності у зв'язку із виділенням нерухомого майна в натурі власникам майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств подаються:

1) свідоцтво про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат) з відміткою підприємства правонаступника реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства про виділення майна в натурі, засвідченою підписом керівника такого підприємства та печаткою;

2) акт приймання-передачі нерухомого майна.

52. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з поверненням майна у власність реабілітованим громадянам подається рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна реабілітованій особі.

53. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно використовуються відомості з Державного земельного кадастру або Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подається також відповідна копія.

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав на підставі таких документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, або на паперових носіях інформації (в реєстрових книгах, реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.

(пункт 53 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету Міністрів  
 України від 06.12.2017 р. N 925)

54. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно, утворене шляхом поділу майна, у тому числі в результаті виділення окремого об'єкта нерухомого майна із складу нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, або об'єднання майна, проводиться за умови наявності технічної можливості такого поділу або об'єднання нерухомого майна та можливості використання такого майна як самостійного об'єкта цивільних правовідносин.

Для державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що створюється шляхом поділу або об'єднання, подаються:

документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку до її поділу або об'єднання (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав).

абзац четвертий пункту 54 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 12.07.2017 р. N 509,  
*яка застосовується з 01.10.2017 р.*)

Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом поділу або об'єднання, подаються:

документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його поділу або об'єднання (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (крім випадків, коли об'єкт нерухомого майна створюється шляхом поділу або об'єднання без проведення будівельних робіт, що відповідно до законодавства потребують отримання дозволу на їх проведення);

технічний паспорт на новостворений об'єкт нерухомого майна;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків поділу або об'єднання таких об'єктів нерухомого майна, як квартира, житлове або нежитлове приміщення тощо).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

55. Для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що створюється шляхом поділу або об'єднання майна, що перебуває у спільній власності, крім документів, передбачених пунктом 54 цього Порядку, також подається письмова згода всіх співвласників на проведення поділу або об'єднання майна, що перебуває у спільній власності.

У разі коли в результаті поділу або об'єднання майна, що перебуває у спільній власності, змінюється розмір часток у такому праві спільної власності, також подається письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на таке майно.

При цьому право спільної власності на нерухоме майно, що створюється шляхом поділу або об'єднання майна, не припиняється.

56. Для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що створюється шляхом поділу, виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, та має наслідком припинення права спільної власності для усіх або одного із співвласників, подаються:

1) договір про поділ спільного майна, договір про виділ у натурі частки із спільного майна або відповідне рішення суду;

2) документи, передбачені пунктом 54 цього Порядку, крім документа, що посвідчує право власності на нерухоме майно до його поділу або виділу в натурі частки.

У разі коли в результаті виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, у співвласників, які не здійснювали виділ в натурі частки, змінюється розмір часток у праві спільної власності, подається також письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на таке майно.

Під час проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що залишається у спільній власності після виділу в натурі частки одного із співвласників, державний реєстратор зазначає рівні частки у праві спільної часткової власності на таке майно, крім випадку, передбаченого абзацом четвертим цього пункту, або якщо інше не встановлено законом.

57. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину.

57 1. Для державної реєстрації прав, що набувається не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, також подаються документи, що визначають обсяг цивільної правоздатності, дієздатності фізичних та юридичних осіб, а також обсяг повноважень представника фізичної або юридичної особи.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі її установчих документів, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.

(Порядок доповнено пунктом 57 1 згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

58. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, також подається технічний паспорт на такий об'єкт.

За бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об'єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об'єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації. У разі коли зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна відбулися у зв'язку з проведенням будівельних робіт, що відповідно до законодавства потребують отримання дозволу на їх проведення, також подається документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

У випадках, передбачених абзацами першим та другим цього пункту, державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав до Державного реєстру прав вносить відомості про об'єкт нерухомого майна відповідно до технічного паспорта на такий об'єкт та документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

59. Пункт 59 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

60. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, також подається документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна.

Дія цього пункту не поширюється на випадки:

державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право на спадщину;

державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду;

державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається в результаті його примусової реалізації відповідно до закону.

61. Для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, також подаються:

1) копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателеміпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;

2) документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі;

3) заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

62. Для державної реєстрації права власності на підставі рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність також подаються:

1) рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу об'єкта нерухомого майна;

2) акт приймання-передачі такого об'єкта нерухомого майна.

63. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжурядових організацій також подаються відповідна нота МЗС, а для розміщення міжнародних неурядових та іноземних організацій - лист Генеральної дирекції з обслуговування іноземних представництв, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної та Севастопольської міської держадміністрації.

64. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна компанією з управління активами інституційних інвесторів також подаються:

1) регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду;

2) свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування.

65. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна юридичною особою, що є управителем фонду операцій з нерухомістю, також подаються затверджені правила фонду операцій з нерухомістю.

66. Для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності - спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.

У разі коли нерухоме майно розташоване в межах декількох територій - Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва чи м. Севастополя, державна реєстрація прав проводиться в межах однієї території, що обрана заявником.

(пункт 66 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

67. Для державної реєстрації права власності у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, передбачені статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно належного власника.

Для державної реєстрації права власності у разі розірвання договору, за яким відбувся перехід права власності на нерухоме майно, на підставі рішення суду подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно відчужувача до укладення такого договору.

Для державної реєстрації права власності у разі переведення прав та обов'язків покупця за договором, за яким відбувся перехід права власності на нерухоме майно, на підставі рішення суду подається також примірник (дублікат) такого договору.

Для державної реєстрації права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, право власності на яке визнається на підставі рішення суду, подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, передбачені пунктом 41 цього Порядку.

Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, право власності на яке визнається на підставі рішення суду, подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, передбачені пунктом 68 цього Порядку.

(пункт 67 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

68. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадку, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт;

3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

Документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

(пункт 68 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в зазначеному Реєстрі.

(пункт 68 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

69. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадків, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли за рішенням державного органу приватизації продаж об'єкта незавершеного будівництва здійснюється під розбирання без земельної ділянки);

2) копія наказу Фонду державного майна про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;

3) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта;

4) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

70. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору або з прилюдних торгів, подаються відповідний договір або свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) чи свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися.

(пункт 70 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

71. Для державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою на підставі іпотечного договору, у тому числі у зв'язку із зміною умов обтяження нерухомого майна іпотекою, також подається заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу.

72. Для державної реєстрації відступлення прав за іпотечним договором також подається заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу, на якій виконано передавальний напис (індосамент) її власником.

73. Для державної реєстрації видачі дубліката заставної подається дублікат заставної.

74. Для державної реєстрації припинення обтяження нерухомого майна іпотекою у разі придбання (передачі) за результатами прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, подається примірник акта про реалізацію предмета іпотеки.

75. Для державної реєстрації припинення права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням подаються:

1) документ, відповідно до якого підтверджується факт такого знищення;

2) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли такі документи було знищено одночасно із знищенням такого об'єкта).

76. Для державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності подається документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав).

### Особливості державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу

77. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, проводиться за заявою власника такого майна або за умови уповноваження власником такого майна на підставі договору - за заявою особи, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, у порядку, передбаченому пунктами 30 - 34 цього Порядку.

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом з метою забезпечення державної реєстрації права власності кожного окремого власника нерухомого майна можуть бути подані для долучення до Державного реєстру прав:

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);

затверджений особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися для будівництва об'єкта нерухомого майна, або затверджений загальними зборами кооперативу список членів кооперативу;

документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

Документи для долучення до Державного реєстру прав, передбачені цим пунктом, подаються суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу через веб-портал Мін'юсту шляхом формування заяви в електронній формі з обов'язковим зазначенням у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та з долученням до неї електронних копій оригіналів документів, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів з обов'язковим накладенням власного електронного цифрового підпису.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник в день формування заяви в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструє її в базі даних заяв та після накладення власного електронного цифрового підпису надає таку заяву заявникові шляхом надіслання її на електронну адресу, зазначену ним у відповідній заяві.

Державний реєстратор здійснює розгляд документів в електронній формі та за відсутності підстав для відмови у їх прийнятті вносить відомості про такі документи, а також відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, до відомостей про земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, що містяться у Державному реєстрі прав, з обов'язковим долученням до відомостей про документи електронних копій оригіналів таких документів, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів.

У прийнятті документів може бути відмовлено виключно у разі, коли у Державному реєстрі прав відсутні відомості про зареєстровані речові права на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна.

Документи, подані особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

78. Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником такого майна подаються:

документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі участі особи у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

У разі придбання особою безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та за наявності документ, згідно з яким здійснилося закріплення відповідного об'єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).

У разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов'язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та подаються завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, копії:

документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);

документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не зазначаються, а завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, копії документів, передбачені цим пунктом, не подаються у разі, коли такою особою відповідно до пункту 77 цього Порядку подано зазначені відомості та документи для долучення їх до Державного реєстру прав.

79. Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, у порядку, передбаченому пунктами 30 - 34 цього Порядку, подаються:

1) документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі участі особи у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

У разі придбання особою безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та за наявності документ, згідно з яким здійснилося закріплення відповідного об'єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).

У разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

2) технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо);

3) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

4) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);

5) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

80. Для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося у результаті діяльності кооперативу подаються:

довідка кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі;

технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов'язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та подаються завірені відповідним кооперативом копії:

документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);

документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не зазначаються, а завірені кооперативом копії документів, передбачені цим пунктом, не подаються у разі, коли таким кооперативом відповідно до пункту 77 цього Порядку подано зазначені відомості та документи для долучення їх до Державного реєстру прав.

81. Для державної реєстрації права власності на окремо розташоване індивідуально визначене нерухоме майно (дача, гараж тощо), будівництво яких здійснювалося у результаті діяльності дачного, гаражного чи іншого кооперативу, крім документів, передбачених пунктами 41 і 42 цього Порядку, також подається довідка відповідного кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі.

### Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

81 1. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

81 2. Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

81 3. Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав.

При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення.

81 4. Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться виключно за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі.

(Порядок доповнено розділом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

### Облік безхазяйного нерухомого майна

82. Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна здійснюється за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса в установленому для державної реєстрації прав порядку з урахуванням особливостей, визначених пунктами 83 - 88 цього Порядку.

83. Під час розгляду заяви державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) державної реєстрації прав на майно, щодо якого подано таку заяву.

У разі коли підставою для взяття на облік нерухомого майна є відмова власника від права власності на таке майно, державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

84. За результатом розгляду заяви державний реєстратор приймає рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або рішення щодо відмови у взятті на такий облік.

85. Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вносить до спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості.

86. Датою та часом взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вважаються дата та час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

87. За наявності підстав для відмови у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

У задоволенні заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна може бути відмовлено у разі, коли:

безхазяйне майно не підлягає обліку відповідно до закону;

із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна звернулася неналежна особа;

у Державному реєстрі прав наявні записи про державну реєстрацію прав на нерухоме майно, щодо якого подано заяву про взяття на облік;

у Державному реєстрі прав відсутні записи про припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності на таке майно (у разі, коли підставою для взяття на облік безхазяйного нерухомого майна є відмова власника нерухомого майна від свого права власності).

88. За результатом розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна документи, подані заявником, зберігаються суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусом протягом трьох років.

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

(Порядок у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 23.08.2016 р. N 553)

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. N 1127 |

### ПОРЯДОК надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

Дія цього Порядку не поширюється на надання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також на отримання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав шляхом безпосереднього доступу відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно, затверджених Кабінетом Міністрів України.

(абзац другий пункту 1 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

У цьому Порядку під терміном "фронт-офіс" слід розуміти центр надання адміністративних послуг, утворений відповідно до Закону України "Про адміністративні послуги".

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

2. Інформація з Державного реєстру прав надається за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру у паперовій або електронній формі, що має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор).

3. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається державним реєстратором, уповноваженою особою фронт-офісу або помічником нотаріуса.

(абзац перший пункту 3 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається через веб-портал Мін'юсту, у тому числі з використанням сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу зазначеного Реєстру.

(абзац другий пункту 3 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

Надання сервісної послуги здійснюється на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором цього Реєстру.

(пункт 3 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

4. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об'єкта нерухомого майна, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними особою ідентифікаторами пошуку щодо суб'єкта, визначеними у пункті 17 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об'єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об'єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об'єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком особа може отримати щодо кожного з об'єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням особи інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.

(пункт 4 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

5. За надання інформації з Державного реєстру прав щодо кожного окремого об'єкта нерухомого майна сплачується адміністративний збір, крім випадків, передбачених законом.

(абзац перший пункту 5 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

У разі надання інформації про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав та реєстрах адміністративний збір за надання інформації не повертається.

(абзац другий пункту 5 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

6. Інформація з Державного реєстру прав надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

7. Пункт 7 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

8. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається за заявою особи, яка бажає отримати таку інформацію, або уповноваженої нею особи (далі - заявник) шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу або нотаріуса.

9. Державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис. Така заява залишається у суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у разі відсутності документа про сплату адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

(пункт 9 із змінами, внесеними згідно з постановами  
Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 N 553,  
від 09.11.2016 р. N 806,  
у редакції постанови Кабінету   
Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

10. Під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу встановлює особу заявника.

Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус".

Особа іноземця та особи без громадянства встановлюються за паспортним документом іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів.

(пункт 10 у редакції постанов Кабінету  
 Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

11. Разом із заявою заявник подає документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

(пункт 11 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

12. За результатом розгляду заяви державний реєстратор, уповноважена особа фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує інформацію з цього Реєстру, яка розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до неї заявника з метою її перегляду, завантаження та друку.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує інформацію з Державного реєстру прав у паперовій формі особисто, державний реєстратор, уповноважена особа або уповноважена особа фронт-офісу відповідно до пункту 10 цього Порядку встановлюють особу заявника та перевіряють обсяг його повноважень.

(абзац другий пункту 12 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

13. Заява, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за надання інформації з Державного реєстру прав, зберігаються відповідним суб'єктом державної реєстрації прав, фронт-офісом чи нотаріусом самостійно протягом трьох років.

(абзац перший пункту 13 із змінами, внесеними згідно з  
 постановами Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 р. N 553,  
 від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

Абзац другий пункту 13 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 23.08.2016 р. N 553)

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором, уповноваженою особою фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

14. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі через веб-портал Мін'юсту надається користувачам, яких ідентифіковано шляхом використання електронного цифрового підпису, електронної системи ідентифікації "Bank ID" чи засобу ідентифікації особи, який дає можливість однозначно ідентифікувати таку особу.

(пункт 14 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

15. Пункт 15 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

16. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі забезпечується за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру шляхом здійснення користувачем пошуку відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, завантаження та перегляду інформації з Державного реєстру прав в електронній формі для її подальшого використання, у тому числі друку.

Формування інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення цього Реєстру залежно від зазначених користувачем параметрів пошуку.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється після сплати адміністративного збору за надання такої інформації через Інтернет з використанням платіжних систем.

(абзац третій пункту 16 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

17. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. N 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., N 86, ст. 3145).

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;

кадастровий номер земельної ділянки;

адреса об'єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб'єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім'я та за наявності по батькові;

- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;

- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

(пункт 17 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

18. Відомості про користувача, отримані під час надання інформації з Державного реєстру прав, використовуються виключно для цілей ведення цього Реєстру та надання інформації у випадках, передбачених законодавством.

(пункт 18 із змінами, внесеними згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. N 1127 |

### ПОРЯДОК доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування чи інших визначених законом осіб, адвокатів та нотаріусів (далі - користувачі) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з Державного реєстру прав, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

(абзац перший пункту 1 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 25.01.2017 р. N 45)

У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

2. Доступ користувачів до Державного реєстру прав надається (припиняється) на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором цього Реєстру, крім випадку, передбаченого пунктом 9 1 цього Порядку.

(абзац перший пункту 2 із змінами, внесеними згідно з  
 постановами Кабінету Міністрів України від 25.01.2017 р. N 45,  
від 12.07.2017 р. N 509,  
*яка застосовується з 01.10.2017 р.*)

Технічний адміністратор укладає договір:

у разі, коли користувачем є посадова особа державного органу, органу місцевого самоврядування, - з органом, у якому працює такий користувач;

у разі, коли користувачем є державний нотаріус, - з державною нотаріальною конторою, в якій працює такий користувач;

у разі, коли користувачем є адвокат, приватний виконавець, приватний нотаріус та його помічник, - з таким користувачем;

(абзац п'ятий пункту 2 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 25.01.2017 р. N 45)

у разі, коли користувачем є член Громадської ради доброчесності, - з таким користувачем.

(пункт 2 доповнено новим абзацом шостим згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 25.01.2017 р. N 45,  
у зв'язку з цим абзац шостий вважати абзацом сьомим)

Абзац сьомий пункту 2 виключено

(згідно з постановою Кабінету  
 Міністрів України від 12.07.2017 р. N 509,  
*яка застосовується з 01.10.2017 р.*)

3. Доступ користувача до Державного реєстру прав здійснюється з використанням електронного цифрового підпису, сумісного з програмним забезпеченням цього Реєстру. Користувач самостійно здійснює дії, пов'язані з отриманням електронного цифрового підпису в Акредитованому центрі сертифікації ключів.

4. Користувач вживає заходів до забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації з Державного реєстру прав, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

Забороняється надавати іншим особам за їх зверненням інформацію з Державного реєстру прав, отриману згідно з цим Порядком, крім випадків, передбачених законом.

5. Державні органи, органи місцевого самоврядування зобов'язані негайно, але не пізніше двох робочих днів, письмово повідомляти технічному адміністраторові Державного реєстру прав про необхідність скасування ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав користувачів, які припинили працювати з ним, а також негайно звернутися до Акредитованого центру сертифікації ключів для скасування відповідного посиленого сертифіката відкритого ключа.

У разі коли користувачем є член Громадської ради доброчесності, письмове повідомлення технічному адміністраторові Державного реєстру прав про необхідність скасування ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав користувача, який припинив своє членство в зазначеній Раді, надсилає секретаріат Вищої кваліфікаційної комісії суддів України.

(пункт 5 доповнено абзацом згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 25.01.2017 р. N 45)

6. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо одного об'єкта нерухомого майна, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Якщо за зазначеними користувачем ідентифікаторами пошуку щодо суб'єкта, визначеними у пункті 10 цього Порядку, в Державному реєстрі прав знайдено записи щодо більше ніж одного об'єкта нерухомого майна, така особа отримує для ознайомлення сформований за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав перелік записів про такі об'єкти із зазначенням їх адрес (кадастрових номерів земельних ділянок) та окремо записи, що не містять відомості про адресу об'єкта нерухомого майна.

Після ознайомлення з відповідним переліком користувач може отримати щодо кожного з об'єктів нерухомого майна інформацію з Державного реєстру прав.

За бажанням користувача інформація з Державного реєстру прав може також містити відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.

(пункт 6 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

7. За надання інформації з Державного реєстру прав щодо кожного окремого об'єкта нерухомого майна сплачується адміністративний збір, крім випадків, передбачених законом.

(абзац перший пункту 7 із змінами, внесеними згідно з  
постановами Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806,  
від 06.12.2017 р. N 925)

У разі надання інформації про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав адміністративний збір за надання інформації не повертається.

(абзац другий пункту 7 із змінами, внесеними згідно з  
 постановою Кабінету Міністрів України від 09.11.2016 р. N 806)

8. Інформація з Державного реєстру прав надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

9. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до цього Реєстру забезпечується за допомогою програмних засобів його ведення шляхом здійснення користувачем пошуку відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, завантаження та перегляду інформації з Державного реєстру прав в електронній формі для її подальшого використання, у тому числі друку.

Формування інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення цього Реєстру залежно від зазначених параметрів пошуку користувачем.

9 1. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі державному кадастровому реєстраторові забезпечується з використанням програмних засобів ведення Державного земельного кадастру шляхом здійснення користувачем пошуку за кадастровим номером земельної ділянки та отримання відомостей про зареєстровані речові права на таке нерухоме майно, їх завантаження в електронній формі для подальшого використання, у тому числі друку.

За окремим запитом державного кадастрового реєстратора інформація з Державного реєстру прав може також надаватися у формі переліку кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав.

Адміністратор Державного земельного кадастру забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей, що зазначені у пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у режимі реального часу забезпечує передачу до Державного земельного кадастру відомостей про зареєстровані речові права на земельну ділянку або перелік кадастрових номерів земельних ділянок, щодо яких у певний період часу вчинено реєстраційні дії в Державному реєстрі прав за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, для доступу до них державного кадастрового реєстратора.

Для захисту інформації застосовуються засоби криптографічного захисту інформації, що мають сертифікат відповідності або позитивний експертний висновок за результатами державної експертизи у сфері криптографічного захисту інформації.

Структура та формат інформаційних файлів, що передаються та приймаються в порядку інформаційної взаємодії, процедури взаємодії інформаційних систем та зміни до них визначаються Мін'юстом та Держгеокадастром шляхом прийняття спільних рішень, які оформляються окремими протоколами, підготовленими на підставі цього Порядку.

(Порядок доповнено пунктом 9 1 згідно з постановою  
 Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. N 509,  
*яка застосовується з 01.10.2017 р.,*  
пункт 9 1 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

10. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого цією постановою Кабінету Міністрів України.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;

кадастровий номер земельної ділянки;

адреса об'єкта нерухомого майна.

Пошук відомостей про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо суб'єкта здійснюється за одним або декількома з таких ідентифікаторів:

для фізичних осіб:

- прізвище, ім'я та за наявності по батькові;

- номер та за наявності серія документа, що посвідчує таку особу;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків;

для юридичних осіб:

- повне найменування юридичної особи;

- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

(пункт 10 у редакції постанови Кабінету  
 Міністрів України від 06.12.2017 р. N 925)

11. Для отримання інформації з Державного реєстру прав користувач обов'язково зазначає підставу для її отримання (відповідні норми закону та реквізити справи (провадження), реквізити договору про надання правової допомоги тощо).

12. Інформація з Державного реєстру прав за бажанням користувача може бути отримана у паперовій формі шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 х 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

|  |
| --- |
| ЗАТВЕРДЖЕНО постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. N 1127 |

**ПЕРЕЛІК  
актів Кабінету Міністрів України, що втратили чинність**

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. N 1204 "Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру" (Офіційний вісник України, 2013 р., N 1, ст. 13).

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. N 868 "Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Офіційний вісник України, 2013 р., N 96, ст. 3549).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2014 р. N 337 "Про внесення змін до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно" (Офіційний вісник України, 2014 р., N 66, ст. 1838).

4. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 вересня 2014 р. N 868 "Про реалізацію пілотного проекту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Офіційний вісник України, 2014 р., N 77, ст. 2198).

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. N 722 "Деякі питання надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 2, ст. 31).

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 р. N 31 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. N 722" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 10, ст. 265).

7. Пункти 2 і 3 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 18 березня 2015 р. N 137 "Деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 26, ст. 751).

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. N 190 "Про надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у скорочені строки" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 30, ст. 880).

9. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2015 р. N 669 "Про внесення змін у додаток до постанови Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. N 190" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 72, ст. 2377).

10. Пункт 2 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2015 р. N 786 "Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно" (Офіційний вісник України, 2015 р., N 80, ст. 2681).