

**Нормативний помічник
нотаріуса з державної
реєстрації речових прав.
Станом на 3 лютого 2016 р.**

Анотація

Пособие рассчитано на работников Министерства юстиции Украины, нотариусов, адвокатов, субъектов предпринимательской деятельности и студентов высших учебных заведений, которые готовят специалистов в области права.

НОРМАТИВНИЙ
ПОМІЧНИК НОТАРІУСА
З ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
РЕЧОВИХ ПРАВ
ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК

СТАНОМ НА 3 ЛЮТОГО 2016 р.

«Центр учбової літератури»
Київ – 2016

УДК 347.961(477)
ББК 67.410(4Укр)
П 69

Упорядники:

Чижмарь Катерина Іванівна – доктор юридичних наук, заслужений юрист України, директор Центру перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників юстиції;

Журавльов Дмитро Володимирович – доктор юридичних наук, доцент, перший заступник директора Центру перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників юстиції;

Петков Сергій Валерійович – доктор юридичних наук, професор, начальник управління конституційного та адміністративного законодавства Міністерства юстиції України.

П 69 **Нормативний помічник нотаріуса з державної реєстрації речових прав.** [текст] практ. посібник. – К. : «Центр учбової літератури», 2016. – 464 с.

ISBN 978-611-01-0784-6

Посібник розрахований на працівників Міністерства юстиції України, нотаріусів, адвокатів, суб'єктів підприємницької діяльності та студентів вищих учбових закладів, які готують фахівців в галузі права.

УДК 347.961(477)(075.8)
ББК 67.410(4УКР)я73

ISBN 978-611-01-0784-6

© Центр учбової літератури., 2016.

ВВЕДЕННЯ

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, та їх обтяжень, визначені Законом України №1952-IV від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З 01 січня 2013 року набрали чинності зміни до Закону №1952-IV, які полягають у тому, що державним реєстратором є також нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладені функції державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Прийняття зазначених змін було викликано необхідністю спрощення процедури державної реєстрації речових прав, набутих за правочинами та виданими нотаріусами свідоцтвами про право на спадщину, запобігання порушення прав фізичних та юридичних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, гарантування належної та своєчасної реалізації цих прав, підвищення ефективності функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Забезпечення нотаріусом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за нотаріально посвідченим правочином, виданим свідоцтвом здійснюється шляхом реєстрації нотаріусом в єдиних та державних реєстрах відомостей про посвідчений ним правочин чи видане свідоцтво і подання заяви та всіх документів, необхідних для державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

Надаючи право державної реєстрації за нотаріально посвідченими правочинами та виданими свідоцтвами про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно, нотаріусу, законодавець потурбувався про те, щоб ця послуга була прозорою та гарантованою з юридичної точки зору.

Так, нотаріус може перевірити правильність оформлення документів на стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва, попередити порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечити вірогідність внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без помилок, тому що, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, він дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і водночас вносить відповідні записи до Єдиних та Державних реєстрів тощо. Крім того, державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з її вчиненням. Тобто нотаріальне посвідчення та реєстрація речового права здійснюються в один день, що дозволяє забезпечити належний рівень захисту гарантованих Конституцією України речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно. Відповідно, мінімізується кількість інстанцій, отримання інформації від яких необхідно для вчинення нотаріальних дій, та впроваджується принцип «єдиного вікна», коли нотаріус сам здійснює роботу з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно шляхом отримання необхідних відомостей для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном та одночасним здійсненням процедури державної реєстрації речового права, що виникло внаслідок посвідчення правочинів чи видачею свідоцтва про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно.

Законодавець наділив нотаріуса окремими повноваженнями державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті нотаріальних дій, а саме: нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких була проведена раніше, тобто до 01 січня 2013 року, а також здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в результаті нотаріальної дії з такими об'єктами. Також нотаріусу безпосередньо при вчиненні нотаріальної дії надана можливість отримати витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При реалізації вказаних функцій нотаріус як державний реєстратор:

— встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

— приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

— відкриває та закриває розділи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, вносить до них відповідні записи;

— присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

— надає інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або відмовляє в її наданні;

— у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

— під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів;

— здійснює інші повноваження, передбачені Законом №1952-IV.

При цьому нотаріус як державний реєстратор не має права:

— приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є (у такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором);

— приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є (у такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором).

Алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного посвідчення правочину і реєстрації речового права складається з наступних етапів:

— прийняття документів для проведення реєстрації;

— прийняття документів для вчинення нотаріальної дії;

— встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії;

— встановлення факту можливості проведення реєстрації;

— реєстрація заяви для проведення державної реєстрації;

— вчинення нотаріальної дії;

— здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №219 від 02 липня 2014 року була Державна реєстраційна служба України. З метою оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції, раціонального використання бюджетних коштів та на виконання пункту 9 розділу III «Прикінцеві положення» Закону України №76-VIII від 28 грудня 2014 року «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, законодавчих актів України» щодо скорочення чисельності працівників державних органів на 20 відсотків Кабінет Міністрів України постановою №17 від 21 січня 2015 року «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» постановив:

1. Ліквідувати Державну реєстраційну службу, поклавши на Міністерство юстиції завдання і функції з реалізації державної політики з питань державної реєстрації актів цивільного стану, речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, договорів комерційної концесії (субконцесії), з питань реєстрації (легалізації) об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо їх реєстрація передбачена законами, статуту територіальної громади м.Києва, державної реєстрації друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності.

2. Установити, що Міністерство юстиції є правонаступником Державної реєстраційної служби що ліквідується, в частині реалізації державної політики у зазначених сферах.

3. Утворити комісію з ліквідації Державної реєстраційної служби.

4. Віднести цілісні майнові комплекси державних підприємств «Інформаційно-ресурсний центр» та «Державний інститут комплексних техніко-економічних досліджень» до сфери управління Міністерства юстиції.

Постановою №150 від 31 березня 2015 року «Питання Міністерства юстиції» Кабінет Міністрів України постановив погодитися з пропозицією Міністерства юстиції України щодо можливості забезпечення здійснення покладених на Міністерство юстиції України постановою Кабінету Міністрів України №17 від 21 січня 2015 року «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» функцій і повноважень Державної реєстраційної служби, що припиняється, та визнав такою, що втратила чинність постанову Кабінету Міністрів

України №219 від 02 липня 2014 року «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України».

Крім Закону №1952-IV законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно складають, зокрема:

— закони України: №3521-VI від 16 червня 2011 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю»; №834-VIII від 26 листопада 2015 року «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; №5037-VI від 04 липня 2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно»; №755-IV від 15 травня 2003 року «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»;

— постанови Кабінету Міністрів України: №1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; №1141 від 26 жовтня 2011 року «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»; №118 від 22 лютого 2012 року «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав»; №1117 від 08 грудня 2010 року «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них»; №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»; №1128 від 25 грудня 2015 року «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»;

— розпорядження Кабінету Міністрів України №1395-р від 25 грудня 2015 року «Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань».

Важливе місце в формуванні та реалізації державної політики в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно належить Міністерству юстиції України, до основних завдань якого, відповідно до Указу Президента України №395/2011 від 06 квітня 2011 року та постанови Кабінету Міністрів України №228 від 02 липня 2014 року, наряду з іншими завданнями, відноситься формування та забезпечення реалізації державної політики з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До актів Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень відносяться, зокрема, накази:

— №3502/5 від 12 грудня 2011 року «Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»

— №595/5 від 17 квітня 2012 року «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

— №3601/5 від 26 грудня 2011 року «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення»

— №3503/5 від 12 грудня 2011 року «Про затвердження форми та опису відмітки державного реєстратора прав на нерухоме майно на заставній»

— №2790/5 від 29 грудня 2015 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»

— №111/5 від 20 січня 2012 року «Про затвердження Порядку передачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

— №15/5 від 06 січня 2016 року «Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань».

ЗМІСТ

ВВЕДЕННЯ	3
— Закон України №1952-IV від 01 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	6
— Закон України №3521-VI від 16 червня 2011 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю»	25
— Закон України №834-VIII від 26 листопада 2015 року «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	27
— Закон України №5037-VI від 04 липня 2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно»	48
— Закон України №755-IV від 15 травня 2003 року «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»	56
— Постанова Кабінету Міністрів України №1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	94
— Постанова Кабінету Міністрів України №1141 від 26 жовтня 2011 року «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»	114
— Постанова Кабінету Міністрів України №118 від 22 лютого 2012 року «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав»	132
— Постанова Кабінету Міністрів України №1117 від 08 грудня 2010 року «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них»	136
— Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»	138
— Постанова Кабінету Міністрів України №1128 від 25 грудня 2015 року «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації»	299
— Розпорядження Кабінету Міністрів України №1395-р від 25 грудня 2015 року «Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»	302
— Наказ Міністерства юстиції України №3502/5 від 12 грудня 2011 року «Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»	303
— Наказ Міністерства юстиції України №595/5 від 17 квітня 2012 року «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	307
— Наказ Міністерства юстиції України №3601/5 від 26 грудня 2011 року «Про затвердження форм рішень державного реєстратора прав на нерухоме майно та вимог до їх оформлення»	347
— Наказ Міністерства юстиції України №3503/5 від 12 грудня 2011 року «Про затвердження форми та опису відмітки державного реєстратора прав на нерухоме майно на заставній»	389
— Наказ Міністерства юстиції України №2790/5 від 29 грудня 2015 року «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора»	390
— Наказ Міністерства юстиції України №111/5 від 20 січня 2012 року «Про затвердження Порядку передачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	393
— Наказ Міністерства юстиції України №15/5 від 06 січня 2016 року «Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань»	395

Примітка: закони, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Міністерства юстиції України, які наведені в даному посібнику та додані до нього, використані з офіційних сайтів Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Міністерства юстиції України.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

НОРМАТИВНИЙ
ПОМІЧНИК НОТАРІУСА
З ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
РЕЧОВИХ ПРАВ

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК

СТАНОМ НА 3 ЛЮТОГО 2016 р.

Підписано до друку 01.02.2016. Формат 60x84 1/8.
Друк лазерний. Папір офсетний. Гарнітура Arial
Умовн. друк. арк. 52,2.

ТОВ «Центр учбової літератури»
вул. Лаврська, 20 м. Київ

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції ДК № 2458 від 30.03.2006 р.

Сайт де можна придбати видання ТОВ «Центр учбової літератури»:
WWW.CUL.COM.UA



[Перейти на сайт →](#)