

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**

**ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА**

**ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)**

**УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**

**Методичні рекомендації щодо внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**

м. Одеса

Березень 2020

ЗМІСТ

1. Внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». …………………………………..3
2. Внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно……………………………………………………………………...…...3
3. Внесення відомостей про речові права на земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно………………...4
4. Виправлення технічної помилки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно…………………………………………………………...…..5
5. Скасування та/або вилучення відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно……………………………………………………6
6. Використані нормативно-правові акти………………………………….......7
7. **ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ»**

16.01.2020 набрав чинності *Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»* №340-IX від 05.12.2019, покликаний забезпечити захист майнових прав на землю та на підприємства в аграрному секторі економіки, вдосконалити процедуру державної реєстрації земельних ділянок, поліпшити взаємодію Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Новий антирейдерський Закон вносить зміни в земельне, господарське та цивільне законодавство, спеціальні закони, що регулюють реєстрацію нерухомості та бізнесу, нотаріат.

 Вказаним Законом внесено зміни, у тому числі, до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

1. **ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Згідно норм Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», зокрема, статтю 26 Закону викладено у новій редакції.

Так, відповідно до абзацу першого частини першої статті 26 Закону за результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Крім того, абзацами п’ятим та шостим частини п’ятої статті 12 Закону передбачено, що зміна ідентифікаційних даних суб’єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об’єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об’єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об’єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

Також, частиною другою статті 4 Закону встановлено, що у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб’єкта управління об’єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

1. **ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО РЕЧОВІ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Відповідно до статті 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця, договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Зазначена заява має бути подана до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця. З моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку, передану в оренду особою, яка управляє спадщиною, або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Згідно з абзацами другим-шостим частини першої статті 26 Закону Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до [Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15). Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що набуваються на підставі договору за умови його поновлення, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права.

У разі подання стороною договору заяви про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору державний реєстратор виключає такі відомості з Державного реєстру прав і після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права, похідного від права власності, припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору до закінчення строку дії договору, за умови його поновлення після закінчення строку дії договору, державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Заява про державну реєстрацію припинення речового права на земельну ділянку, похідного від права власності, незалежно від наявності чи відсутності відомостей про поновлення договору може бути подана в будь-який час до припинення такого права.

*Однак, згідно з підпунктом 3 пункту 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» Кабінету Міністрів України* *у шестимісячний строк з дня опублікування цього Закону доручено привести програмне та технологічне забезпечення, зокрема, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у відповідність із Законом України  «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

1. **ВИПРАВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ПОМИЛКИ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Відповідно до частини другої статті 26 Закону у разі допущення технічної помилки (*граматичної, арифметичної чи іншої помилки*) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися.

У разі якщо допущена технічна помилка, виявлена після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, а також у випадку, передбаченому [підпунктом "в"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n417) пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, - посадовою особою Міністерства юстиції України чи його територіальних органів.

У разі якщо допущена технічна помилка впливає на права третіх осіб, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі судового рішення.

Згідно частини п’ятої статті 26 Закону виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому [статтею 37](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n389) цього Закону).

1. **СКАСУВАННЯ ТА/АБО ВИЛУЧЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Частиною третьою статті 26 Закону передбачено, що **відомості про речові права, обтяження речових прав**, внесені до Державного реєстру прав, **не підлягають скасуванню та/або вилученню.**

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому [підпунктом "а"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n415) пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому [підпунктом "а"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n415) пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

**Ухвалення судом рішення про скасування** рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав **допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень** речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

*Державна реєстрація набуття, зміни чи припинення речових прав у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав у випадку, передбаченому*[*підпунктом "а"*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n415)*пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, проводиться без подання відповідної заяви заявником та справляння адміністративного збору на підставі відомостей про речові права, що містилися в Державному реєстрі прав. У разі відсутності таких відомостей про речові права в Державному реєстрі прав заявник подає оригінали документів, необхідних для проведення державної реєстрації набуття, зміни чи припинення речових прав.*

Згідно з чатиною п’ятою статті 26 Закону скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому [статтею 37](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n389) цього Закону).

1. **ВИКОРИСТАНІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ**
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 №340-IX.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 №1952-ІV.
4. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 №161-ХІV.