



**Методичні рекомендації
"Зміни до Закону України "Про державну реєстрацію
речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень",
які набули чинності 10 жовтня 2022 року" (частина
друга)**

ОСНОВНІ ЗМІНИ (ЧАСТИНА ДРУГА)

- ❖ Доданою статтею 27³ Закону про державну реєстрацію закріплено порядок державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості.

У порядку електронної інформаційної взаємодії між ДРП та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва автоматично програмними засобами ведення ДРП у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) здійснюється державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості.

Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

- 1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;
- 2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності) - для неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;
- 3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного неподільного об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право.

Під час державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

- 1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;
- 2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності);
- 3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

Окрім цього, під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

- 1) проводиться державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів;
- 2) оновлюються характеристики будівлі, споруди (їх частини, яка була включена до відповідної черги будівництва/пускового комплексу) згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;
- 3) вноситься до Державного реєстру прав запис про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і

споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів;

4) проводиться державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди) іпотекою, зареєстрованою згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Водночас встановлено, що положення цієї статті в частині автоматичної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

- ❖ Реєстраційна дія в Державному реєстрі прав, проведена в автоматичному режимі, вважається дією технічного адміністратора та може бути оскаржена в порядку, передбаченому статтею 37 цього Закону (частина 16 статті 18 Закону про державну реєстрацію).
- ❖ **ВАЖЛИВО! Згідно з Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»** до запровадження технічної можливості державної реєстрації речових прав автоматично програмними засобами ведення ДРП на нерухоме майно, передбаченої статтями 27², 27³ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», така державна реєстрація проводиться державним реєстратором за зверненням заявника.

Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій

	Призначення платежу	Розмір адміністративного збору	Строк державної реєстрації
1	за державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань)	у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	5 робочих днів
2	за державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань)	у розмірі 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб	2 робочі дні
3	за державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань)	у розмірі 2 прожиткових мінімуму для працездатних осіб	1 робочий день
4	за державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань)	у розмірі 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб	2 години



5	за державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі	у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	5 робочих днів
6	за державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі	у розмірі 0,05 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.	5 робочих днів
7	за державну реєстрацію права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості	у розмірі 0,01 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	5 робочих днів
8	за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності	у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	5 робочих днів



9	за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності	у розмірі 0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	2 робочі дні
10	за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності	у розмірі 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб	1 робочий день
11	за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності	у розмірі 2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	2 години
12	за державну реєстрацію обтяжень речових прав	у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	в день реєстрації заяви
13	за державну реєстрацію обтяження майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, на підставі заяви про реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі	у розмірі 0,01 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості	в день реєстрації заяви



Адміністративний збір не справляється

за державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, права власності на об'єкт нерухомого майна, яка у випадках, визначених Законом про державну реєстрацію, здійснюється автоматично програмними засобами ведення ДРП

за внесення до ДРП запису про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території

за державну реєстрацію речових прав та обтяжень, яка у випадках, визначених Законом про державну реєстрацію, здійснюється автоматично програмними засобами ведення ДРП

Звертаємо увагу, що до запровадження технічної можливості державної реєстрації автоматично програмними засобами ведення ДРП:

- державна реєстрація речових прав автоматично програмними засобами ведення ДРП на нерухоме майно, передбаченої статтями 27², 27³ Закону про державну реєстрацію, така державна реєстрація **проводиться державним реєстратором за зверненням заявника**;

- державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості та реєстрацією обтяження на гарантійну частку, заяви про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості **проводиться за заявою, поданою в паперовій формі**.