

Рух назустріч неРУХОМОСТІ

ВСТАНОВЛЕНО НОВИЙ ПОРЯДОК ДЕРЖРЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ

Кабінет Міністрів України скоротив перелік документів, що подаються заявником для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Відповідне рішення передбачене постановою «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 23.08.2016 р. №553. Зокрема, викладено в новій редакції Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабміну від 25.12.2015 р. №1127.

Відтепер при реєстрації речових прав на нерухоме майно немає потреби подавати документи, що перебувають у володінні державних органів. Так, відомості про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, державний реєстратор отримуватиме в режимі реального часу безпосередньо з 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.

Ця норма запрацює через 2 місяці з дня набрання чинності вищезазначеною постановою Уряду,

коли Міністерством юстиції спільно з Міністерством регіонального розвитку, будівництва й житлово-комунального господарства буде запроваджено інформаційну взаємодію між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно

та Реєстром. Також цією постановою Уряду визначено перелік заяв для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які можуть подаватися в електронній формі (зокрема, таке право надано забудовникам).



КОМЕНТАР

Євген ФІЛОНЕНКО,
старший юрист ЮК FCLEX

FCLEX
Attorneys at Law

ною постановою в новій редакції повністю викладається Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – *Порядок*). Хоча чимало норм до нового Порядку перейшли з Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що затверджений постановою Кабміну від 25.12.2015 р. №1127, до процедури проведення державної реєстрації речових прав було внесено низку змін, уточнень та доповнень, викликаних вимогами сьогодення.

Насамперед, автори нового Порядку дещо зменшують бюрократичний характер процедури проведення державної реєстрації речових прав, зокрема, шляхом запровадження можливості заявнику не подавати у деяких випадках документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Маючи доступ до 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 – *Реєстр*), державний реєстратор в режимі ре-

ального часу засвідчує зазначений факт прийняття в експлуатацію. У той же час у заявника залишається обов'язок зазначити у заяві відомості про реєстраційний номер документа, що засвідчує прийняття в експлуатацію об'єкта. Однак лише у випадку, коли реєстрація такого документа не здійснювалася в Реєстрі, від заявника вимагається подання документа, що засвідчує зазначене прийняття в експлуатацію.

Така опція доступу до Реєстру за функціонує протягом 2-х місяців з дня набрання чинності Постановою, коли Мін'юст разом з Мінрегіоном забезпечать взаємодію між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Реєстром.

Не менш цікавим нововведенням нового Порядку є збільшення випадків проведення державної реєстрації прав за заявами в електронній формі. Зокрема, перелік зазначених випадків доповнюється можливістю органу державної влади, яким встановлено, змінено або припинено обтяження, подавати заяву щодо державної реєстрації обтяжень, а також можливістю особи, яка залучала кошти фізичних та юридичних осіб, подавати заяву щодо державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого май-

на (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.

Також у новому Порядку збільшується вичерпний перелік випадків, у яких для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, котре перебуває в іпотеці або податковій заставі, відсутня необхідність подавати документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу обтяженого майна. Зокрема, державна реєстрація права власності без вказаної згоди здійснюється на підставі свідоцтва про право на спадщину.

Загалом, зміст викладених у новому Порядку нововведень характеризується як позитивний, оскільки відповідає вимогам сьогодення. Однак сам факт викладення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у формі нового Порядку сприймається негативно, оскільки тенденція органів влади регулярно змінювати правила та механізми в тих чи інших правовідносинах протягом нетривалого проміжку часу сприяє дестабілізації поточного стану та необхідності здійснення додаткових витрат різномірного характеру.