

**Методичні рекомендації  
стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації  
речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

**СКОРОЧЕННЯ ТА ПОЯСНЕННЯ**

1. Документ, що посвідчує особу	- паспорт громадянина України; - посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні; - національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє. Документом, що посвідчує посадову особу органу влади, є службове посвідчення. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.
2. Закон	Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (із змінами).
3. ЦК України	Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради. – 2003. – № 40 – 44. – Ст. 356 (із змінами).
4. ЗК України	Земельний кодекс України: станом на 01.11.2011 // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – Ст. 27. (із змінами).
5. ГК України	Господарський кодекс України: від 16.01.2003 № 436-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. — № 18 – Ст.144 (із змінами).
6. ЦПК України	Цивільно-процесуальний кодекс України: від 18.03.2004 № 1618-IV // Відом. Верхов. Ради України – 2004. — № 40 – Ст. 492 (із змінами).
7. КПК України	Кримінально-процесуальний кодекс України: від 28.12.1960 № 1001-05 // Відом. Верхов. Ради УРСР – 1961. – № 2 – Ст. 15 (із змінами).
8. ПК України	Податковий кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI // Відом. Верхов. Ради України — 2011.— № 13 — Ст. 112.
9. Порядок	Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703.

## ЗМІСТ

Документи, що підтверджують наявність відносин представництва .....	3
Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно .....	5
Документи, що відповідно до законодавства надають право на виконання будівельних робіт .....	6
Документи, що відповідно до вимог законодавства засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта .....	7
<b>РОЗДІЛ 1. ПРАВО ВЛАСНОСТІ</b> .....	8
Документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно без видачі свідоцтва про право власності.....	8
Документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва .....	10
Документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна .....	12
Документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно з видачею свідоцтва про право власності .....	13
Новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна .....	13
Внесення нерухомого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи .....	17
Передача у власність фізичним та юридичним особам об'єктів нерухомого майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи .....	18
Передача об'єктів нерухомого майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи ....	20
.....	20
Повернення об'єктів нерухомого майна у власність реабілітованим громадянам.....	22
Виділення окремого об'єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів .....	23
Переведення об'єкта нерухомого майна з житлового у нежитловий або з нежитлового у житловий .....	24
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЧОВІ ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННІ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ</b> .....	26
Право володіння .....	26
Сервітут .....	28
Суперфіцій .....	31
Емфітевзис .....	35
Право оренди нерухомого майна .....	38
Право постійного користування земельною ділянкою .....	42
Право довірчої власності .....	43
Право господарського відання та оперативного управління .....	46
Іпотека .....	47
<b>РОЗДІЛ 3. ОБТЯЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО</b> .....	51
<b>РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО</b> .....	55

## ДОКУМЕНТИ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ НАЯВНІСТЬ ВІДНОСИН ПРЕДСТАВНИЦТВА

Згідно зі статтею 237 ЦК України правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє є представництвом. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

**Представництво на підставі договору.** Відповідно до статті 6 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (стаття 627 ЦК України). При зверненні представника обов'язково має подаватися **договір**, яким врегульовано відносини представництва.

**Представництво на підставі закону.** Згідно з частиною першою статті 238 ЦК України представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку він представляє. Відповідно до статті 242 ЦК України батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей.

Опікун є законним представником малолітньої особи та фізичної особи, визнаної недієздатною.

При цьому нормами ЦК України передбачається, що законним представником у випадках, встановлених законом, може бути інша особа.

Слід відмітити, в деяких випадках виникнення представництва на підставі закону відбувається у зв'язку з прийняттям компетентними державними органами відповідних рішень. Так, встановлення опіки над малолітніми особами та фізичними особами, які визнані недієздатними, здійснюється у відповідних випадках як судом, так і органом опіки та піклування.

Таким чином, при зверненні такого представника має подаватися документ, яким врегульовано відносини представництва за законом. Таким документом може бути **свідоцтво про народження дитини, про встановлення опіки над малолітніми особами, які позбавлені батьківського піклування, про встановлення опіки над фізичними особами, які визнані недієздатними, та рішення органу опіки та піклування про встановлення опіки над малолітніми особами.**

**Представництво на підставі акту органу юридичної особи.** Відповідно до частини другої статті 92 ЦК України юридична особа набуває цивільних прав та обов'язків і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів та закону.

Установчим документом товариства є затверджений учасниками статут або засновницький договір між учасниками, якщо інше не встановлено законом. Установа створюється на підставі індивідуального або спільного установчого акта, складеного засновником (засновниками).

Так, відповідно до частини першої статті 82 ГК України установчим документом повного товариства і командитного товариства є засновницький договір.

Установчим документом акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю і товариства з додатковою відповідальністю є статут.

У свою чергу, об'єднання громадян (політичні партії та громадські організації) діють на основі статуту або положення.

Тобто, при зверненні такого представника має подаватися **установчий документ юридичної особи**. Таким документом може бути засновницький договір, статут або положення, в якому міститимуться відомості про уповноваження відповідної особи на вчинення дій від імені юридичної особи.

**Представництво на підставі довіреності.** Виходячи з положень частин першої та другої статті 244 ЦК України представництво, яке ґрунтується на договорі або акті органу юридичної особи може здійснюватися за довіреністю.

Відповідно до частини третьої вказаної статті довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Довіреність на вчинення правочину представником може бути надана особою, яку представляють (довірителем), безпосередньо третій особі.

При цьому форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вчинятися правочин. Довіреність, що видається у порядку передоручення, підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, встановлених частиною четвертою цієї статті (стаття 245 ЦК України).

Довіреність від імені юридичної особи видається її органом або іншою особою, уповноваженою на це її установчими документами, та скріплюється печаткою цієї юридичної особи (стаття 246 ЦК України).

Таким чином, при зверненні такого представника має подаватися **довіреність**. При цьому, довіреність має відповідати вимогам статей 245 – 247 ЦК України.

## **ДОКУМЕНТИ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ ВИНИКНЕННЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ІНШИХ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

1. Укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат.
2. Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат.
3. Свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат.
4. Свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати.
5. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до Порядку.
6. Свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді.
7. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності Постанови Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».
8. Рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном.
9. Державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою (якщо таке право було зареєстровано до 01.01.2013 року).
10. Рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.
11. Ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди.
12. Заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.
13. Закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.
14. Рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації.
15. 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.
16. Інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

## ДОКУМЕНТИ, ЩО ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА НАДАЮТЬ ПРАВО НА ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що такими документами є:

- **декларація про початок виконання будівельних робіт** - щодо об'єктів будівництва, що належать до I-III категорій складності;

- **дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю** – щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорій складності;

- повідомлення про початок виконання будівельних робіт Державній архітектурно-будівельній інспекції України або її територіальному органу (інспекції державного архітектурно-будівельного контролю) за місцезнаходженням об'єкта будівництва – щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, які не потребують реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 № 92, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 19.07.2011 за № 85/19623, затверджено Порядок ведення єдиного реєстру отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів.

Так, відповідно до пункту 9 вказаного Порядку доступ користувачів до даних зазначеного Єдиного реєстру здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт Державної архітектурно-будівельної інспекції України.

Якщо відповідно до законодавства право на виконання будівельних робіт виникає з моменту повідомлення уповноважених органів, органи державної реєстрації прав надається **копія документа, що відповідно до законодавства підтверджує факт повідомлення** (пункт 75 Порядку).

## ДОКУМЕНТИ, ЩО ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА ЗАСВІДЧУЮТЬ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНОГО БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТА

Відповідно до пунктів 2, 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I – III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами (далі – Інспекція) поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією сертифіката.

З наведеного вбачається, що *декларація про готовність об'єкта до експлуатації, зареєстрована в установленому порядку Інспекцією* (щодо об'єктів I – III категорії складності), та виданий, на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації *сертифікат* (щодо об'єктів IV і V категорії складності) є документами, які підтверджують відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам, та мають подаватися для оформлення права власності з видачею свідоцтва про право власності на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна.

## РОЗДІЛ 1. ПРАВО ВЛАСНОСТІ

### ДОКУМЕНТИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО БЕЗ ВИДАЧІ СВІДОЦТВА ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ

*Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (частина перша статті 316 ЦК України).*

#### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права власності:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (див. стор.5);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (*крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України*);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, пред'являє оригінал та подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор. 3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (*У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє*).

#### **2. Додаткові до основного пакету документи:**



2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого право власності або інше речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

2.3. Для проведення державної реєстрації права власності на підставі рішення 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 заявник також подає:

2.3.1. **рішення правонабувача майна**, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

2.3.2. **акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна**, відповідно до якого оформлено передачу такого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність.

2.4. Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку заявник також подає **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

2.5. Для проведення державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, заявник також подає:

2.5.1. **завірену в установленому порядку копію письмової вимоги** про усунення порушень, надіслану іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця, в якій зазначається стислий зміст порушеного зобов'язання, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менше ніж 30-денний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання такої вимоги;

2.5.2. **документ, що підтверджує сплив 30-денного строку** з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя, якщо більш тривалий строк не вказано у надісланій іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмовій вимозі;

2.5.3. **звіт про оцінку предмета іпотеки**, складений після спливу строку, що зазначений у письмовій вимозі, надісланій іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;

2.5.4. *витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку* (у разі, коли предметом іпотеки є земельна ділянка та в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про її кадастровий номер);

2.5.5. *заставну* (у разі, коли іпотечним договором передбачено її видачу).

2.6. Для проведення державної реєстрації права власності на споруду (приміщення) для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжурядових організацій заявник також відповідно *ноту Міністерства закордонних справ України*, 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*.

## **ДОКУМЕНТИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА**

*Законом України «Про іпотеку» визначено, що об'єктом незавершеного будівництва є об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);
- документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт (див. стор.6);
- технічний паспорт;
- у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа також подає копію реєстраційного номера облікової картки

платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. З метою проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі *рішення суду* про визнання права власності на такий об'єкт, що набрало законної сили, заявник, окрім відповідного рішення суду, повинен надати державному реєстратору прав на нерухоме майно усі вищезазначені відповідні документи.

\* Перелік документів, що посвідчують речові права на земельну ділянку та зареєстровані до 01.01.2013, див. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалені на засіданні колегії Державної реєстраційної служби України (рішення від 28.11.2012).

Право власності на новосформовану земельну ділянку, що зареєстроване починаючи з 01.01.2013, посвідчується свідоцтвом про право власності на нерухоме майно.

## **ДОКУМЕНТИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА САМОЧИННО ПОБУДОВАНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

*Відповідно до ст. 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила*

*самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації прав на самочинно побудовані об'єкти нерухомого майна:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку\*;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);
- рішення суду;
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (див. стор.7);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа також подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

\* Перелік документів, що посвідчують речові права на земельну ділянку та зареєстровані до 01.01.2013, див. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалені на засіданні колегії Державної реєстраційної служби України (рішення від 28.11.2012).

Право власності на новосформовану земельну ділянку, що зареєстроване починаючи з 01.01.2013, посвідчується свідоцтвом про право власності на нерухоме майно.

## **ДОКУМЕНТИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО З ВИДАЧЕЮ СВІДОЦТВА ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

### **НОВОЗБУДОВАНИЙ АБО РЕКОНСТРУЙОВАНИЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

*Статтею 331 ЦК України встановлено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.*

*Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.*

*Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).*

*Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.*

*Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.*

*Переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ (частина перша статті 332 ЦК України).*

#### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації прав на новозбудоване або реконструйоване нерухоме майно:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа подає органіві державної реєстрації прав копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним

реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення права власності на нерухоме майно (щодо реконструйованого нерухомого майна на момент початку реконструкції);
- технічний паспорт на такий об'єкт нерухомого майна;
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку\* (крім випадків реконструкції квартири, житлового або нежитлового приміщення);
- документ, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці (у разі проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки);
- документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (див.стор.7);
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає органам державної реєстрації прав копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, що є компанією з управління активами інституційних інвесторів, така особа також подає органам державної реєстрації прав регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду та свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування;

- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, що є управителем фонду операцій з нерухомістю така особа також подає органів державної реєстрації прав затвержені правила фонду операцій з нерухомістю.

## 2. Додаткові до основного пакету документи:

2.1. У разі коли об'єкт новозбудованого чи реконструйованого нерухомого майна до реконструкції належав на праві спільної власності, то заявник також подає:

- ***письмову згоду всіх співвласників об'єкта нерухомого майна щодо проведення його реконструкції;***
- якщо розмір відповідних часток у праві спільної власності змінився у зв'язку з проведенням реконструкції об'єкта нерухомого майна, заявник також подає органів державної реєстрації прав ***письмову заяву співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна.***

2.2. У разі коли реєструється право на новозбудований або реконструйований об'єкт, який будувався двома або більше особами, то заявник також подає:

- ***документ, яким визначено окрему частину об'єкта нерухомого майна, що набувається у власність кожною з таких осіб, або письмову заяву даних осіб про розподіл часток у спільній власності.***

2.3. У разі коли реєструється право на новозбудований або реконструйований об'єкт, будівництво якого здійснювалося у результаті спільної діяльності крім основного пакету документів додається:

- ***договір про спільну діяльність або договір простого товариства.***

2.4. У разі коли реєструється право на новозбудований або реконструйований об'єкт, будівництво якого здійснювалося із залученням від фізичних та юридичних осіб коштів на інвестування та фінансування об'єктів будівництва крім основного пакету документів додається:

- затверджений особою, що залучала від фізичних та юридичних осіб такі кошти, ***перелік інвесторів, які брали участь в інвестуванні та фінансуванні об'єкта будівництва та за якими здійснюється державна реєстрація прав;***
- установлений законодавством ***документ, що підтверджує набуття у власність інвестором закріпленого за ним об'єкта інвестування (інвестиційний договір, договір про пайову участь тощо)\*\*.***

2.5. У разі коли державна реєстрація прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно проводиться за інвестором у результаті придбання безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за інвестором об'єкта інвестування, є ***договір купівлі-продажу облігацій та документ, згідно з яким відбулося закріплення відповідного об'єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).***

2.6. У разі державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з набуттям права власності на об'єкти нерухомого майна, збудовані в результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу крім основного пакету документів додається:

- затверджений загальними зборами кооперативу *список членів та/або асоційованих членів кооперативу;*
- *документ, що підтверджує викуп членом та/або асоційованим членом кооперативу квартири, дачі, гаража, іншої будівлі, споруди або приміщення.*

У разі передачі паю (його частини) особі, яка не є членом кооперативу, заявник, крім зазначених документів, подає органів державної реєстрації прав документ, на підставі якого відбулася така передача, та письмову згоду кооперативу, що надана його уповноваженим відповідно до статуту органом.

2.7. У разі державної реєстрації права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти, майнові права на які належать іншим особам крім основного пакету документів додається:

- *перелік осіб, яким належать майнові права на об'єкт будівництва, затверджений особою, яка здійснювала відчуження таких майнових прав;*
- *договір купівлі-продажу майнових прав.*

\* Перелік документів, що посвідчують речові права на земельну ділянку та зареєстровані до 01.01.2013, див. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалені на засіданні колегії Державної реєстраційної служби України (рішення від 28.11.2012).

Право власності на новосформовану земельну ділянку, що зареєстроване починаючи з 01.01.2013, посвідчується свідоцтвом про право власності на нерухоме майно.

\*\*У разі коли державна реєстрація прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно проводиться за інвестором у результаті його участі у фонді фінансування будівництва, документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за інвестором об'єкта інвестування, є отримана від управителя такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

## **ВНЕСЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДО СТАТУТНОГО (СКЛАДЕНОГО) КАПІТАЛУ (СТАТУТНОГО ФОНДУ) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ**

**1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з внесенням нерухомого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи:**



- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (див. стор.5);
- рішення відповідного органу юридичної особи (або рішення фізичної особи), що передала об'єкт до статутного фонду, про участь в товаристві та про передачу об'єкта із зазначенням його назви, адреси та площі;
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

- 2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник крім основного пакету документів подає органам державної реєстрації прав **документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення**

*юридичної долі нерухомого майна*, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

- 2.2. У разі коли внесення нерухомого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи здійснюється іншою юридичною особою, заявник також подає органу державної реєстрації прав ***рішення про внесення нерухомого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи***, прийняте уповноваженим органом управління такої юридичної особи.
- 2.3. У разі коли до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи вноситься об'єкт нерухомого майна, що належить на праві спільної власності, заявник, крім основного пакету документів, подає органу державної реєстрації прав ***письмову згоду усіх співвласників щодо внесення одним із співвласників об'єкта нерухомого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи***.

2.4. У разі коли до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи вноситься земельна ділянка, заявник подає ***витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку*** (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер).

## **ПЕРЕДАЧА У ВЛАСНІСТЬ ФІЗИЧНИМ ТА ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА У РЕЗУЛЬТАТІ ПРИПИНЕННЯ (ЛІКВІДАЦІЇ ЧИ РЕОРГАНІЗАЦІЇ) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ АБО ВИДІЛУ З НЕЇ НОВОЇ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ**

**1. Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам об'єктів нерухомого майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи заявник подає наступні документи:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (див. стор.5);
- технічний паспорт нерухомого майна;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;

- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє);
- у разі ліквідації юридичної особи – ліквідаційний баланс, який затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та письмову заяву таких осіб, яким передано майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого нерухомого майна або рішення відповідного органу щодо подальшого використання такого майна;
- у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи –передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі такого майна юридичній особі;
- у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи –розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі такого майна юридичній особі.

## 2. Додаткові до основного пакету документи:

- 2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає **документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення юридичної долі нерухомого майна**, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. У випадку, якщо об'єктом нерухомого майна є земельна ділянка заявником також подається *витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку* (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

## **ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ ФІЗИЧНИМ ТА ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ, ЩО ВИЙШЛИ ІЗ СКЛАДУ ЗАСНОВНИКІВ (УЧАСНИКІВ) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ**

**1. Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з передачею об'єктів нерухомого майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами, заявник подає наступні документи:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (див. стор.5);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- рішення уповноваженого на це установчими документами органу юридичної особи про передачу об'єкта нерухомого майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;
- документ, що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає **документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.**

2.2. У випадку, якщо об'єктом нерухомого майна є земельна ділянка заявником також подається **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

## **ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ РЕАБІЛІТОВАНИМ ГРОМАДЯНАМ**

**Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з поверненням об'єктів нерухомого майна у власність реабілітованим громадянам заявник подає наступні документи:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення об'єкта нерухомого майна реабілітованій особі;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає органів державної реєстрації прав копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає органів державної реєстрації прав копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

### **ВИДІЛЕННЯ ОКРЕМОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА ІЗ СКЛАДУ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО СКЛАДАЄТЬСЯ З ДВОХ АБО БІЛЬШЕ ОБ'ЄКТІВ**

**1. Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з виділенням окремого об'єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, заявник подає наступні документи:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (див. стор.5);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- документ, що підтверджує присвоєння виділеному об'єкту нерухомого майна самостійної адреси;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## 2. Додаткові до основного пакету документи:

2.1. У разі коли власником об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, є юридична особа, заявник, крім основного пакету документів, подає органам державної реєстрації прав ***відповідне рішення уповноваженого органу управління такої юридичної особи.***

2.2. У разі коли об'єкт нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, належить на праві спільної власності, заявник, крім основного пакету документів, подає органам державної реєстрації прав ***письмову згоду всіх співвласників.*** При цьому, право спільної власності на виділений об'єкт нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, не припиняється.

У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

2.3. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає органів державної реєстрації прав **документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.**

2.4. У випадку, якщо об'єктом нерухомого майна є земельна ділянка заявником також подається **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

## **ПЕРЕВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА З ЖИТЛОВОГО У НЕЖИТЛОВИЙ АБО З НЕЖИТЛОВОГО У ЖИТЛОВИЙ**

**1. Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з переведенням об'єкта нерухомого майна з житлового у нежитловий або з нежитлового у житловий заявник подає органів державної реєстрації наступні документи:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (див. стор.5);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- рішення відповідного органу, уповноваженого законом на прийняття рішення про переведення об'єкта нерухомого майна з житлового в нежитловий або з нежитлового в житловий;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає органів державної реєстрації прав копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від



прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає органам державної реєстрації прав копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає органам державної реєстрації прав **документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.**

2.2. У випадку, якщо об'єктом нерухомого майна є земельна ділянка заявником також подається **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

## **РОЗДІЛ 2. РЕЧОВІ ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННІ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

### **ПРАВО ВОЛОДІННЯ**

*Відповідно до статті 397 ЦК України володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам. Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду.*

**1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права володіння:**

- заяву встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\*, перехід\*\* або припинення права володіння на нерухоме майно\*\*\*;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (*крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України*);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (*У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє*).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на володіння** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації права володіння нерухомим майном на підставі договору, відповідно до якого право володіння або інше речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

2.3. Для проведення державної реєстрації права володіння на земельну ділянку заявник подає **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або

припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

**\* Документами, що підтверджують виникнення права володіння на нерухоме майно, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат. До таких договорів, зокрема, можна віднести договір відповідального зберігання, договір зберігання нерухомої речі, що є предметом спору (стаття 976 ЦК України) тощо;

2) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права володіння на нерухоме майно. Прикладом може бути рішення суду про передачу на зберігання нерухомої речі, що є предметом спору;

3) інші документи, що підтверджують виникнення права володіння на нерухоме майно відповідно до закону. До таких документів можна віднести акти органів державної влади, місцевого самоврядування або суб'єктів господарювання якими нерухоме майно передається у володіння іншим особам, наприклад тим, які перебувають в управлінні зазначених суб'єктів. Крім того, право володіння може виникати на підставі актів слідчих органів, державних виконавців, а також інших суб'єктів, які мають право накладати на нерухоме майно арешти та заборони вчиняти з ним певні дії, а також передавати речі на відповідальне зберігання фізичним або юридичним особам, наприклад, підприємствам житлово-комунального господарства, з метою його збереження до завершення проведення слідчих дій або виконавчого провадження.

**\*\* Документами, що підтверджують перехід права володіння на нерухоме майно, є:**

- 1) якщо право володіння виникло з договору зберігання нерухомого майна, то перехід володіння за таких обставин можливий шляхом внесення змін до договору або шляхом заміни володільця в договорі в порядку встановленому законом. За таких обставин документом, що підтверджує перехід права володіння буде договір про внесення змін до договору зберігання або договір про перевід боргу, якщо правовідносини володіння допускають такий спосіб заміни сторін договору володіння;
- 2) перехід права володіння, яке виникло з рішення суду може посвідчуватися рішенням суду або договором володільця з третіми особами;
- 3) документом, що посвідчує перехід права володіння, яке виникло з акту органу державної влади, місцевого самоврядування або суб'єкта господарювання може бути відповідний акт зазначених суб'єктів;
- 4) інші документи, які підтверджують перехід права володіння.

**\*\*\* Документами, що підтверджують припинення права володіння на нерухоме майно, є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору пов'язують припинення права володіння або договору володіння взагалі, наприклад, завершення строку договору, якщо умови договору або закон не передбачають його автоматичну пролонгацію на той самий строк, повідомлення володільця про припинення права володіння або заява володільця про відмову від володіння майном тощо;

2) документ, який підтверджує витребування майна від володільця власником майна або іншою особою, зокрема, рішення суду яким задовольняється віндикаційний позов, заява власника майна зміст якої доведений до відома володільця у встановленому законом порядку тощо;

3) рішення суду про припинення права володіння;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи, якщо відносини володіння не передбачали правонаступництва;

5) інші документи, які підтверджують припинення права володіння нерухомим майном.

## **СЕРВІТУТ**

*Відповідно до частини першої статті 98 ЗК України **право земельного сервітуту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).*

**1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації сервітуту:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\* або припинення сервітуту\*\*;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення або припинення речового права на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## 2. Додаткові до основного пакету документи:

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на передачу майна для будівництва** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації сервітуту на підставі договору, відповідно до якого сервітут виникає у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

**\*Документи, що підтверджують виникнення права користування чужим майном (сервітуту):**

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права щодо якого підлягають державній реєстрації чи його дублікат, зокрема, договір про встановлення сервітуту (особистого або земельного);

- 2) у разі коли право користування чужим майном (сервітут) виникає на підставі заповіту, то заявником, крім основного пакету документів для державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту) подається також один з таких документів:
  - свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
  - свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
  - заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.
- 3) рішення суду про встановлення сервітуту;
- 4) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди, яка встановлює сервітут;
- 5) закон, реквізити якого передаються заявником реєстратору разом із заявою та іншими документами;
- 6) інші документи, що підтверджують виникнення сервітуту.

**\*\* Документи, що підтверджують припинення права користування чужим майном (сервітуту) є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення сервітуту або договору взагалі, наприклад завершення строку договору, якщо умови договору або закон не передбачає його автоматичну пролонгацію на той самий строк, заява про відмову від сервітуту тощо;

2) рішення суду про визнання договору або іншого правочину з якого виник сервітут недійсним, рішення суду про скасування сервітуту тощо;

3) документом, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають в приватній власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, якщо щодо такого майна було встановлено сервітут, є договір купівлі-продажу або договір міни, укладений за участю користувача об'єкту нерухомого майна або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи – користувача;

5) договір або інший документ згідно з яким користувач набуває право власності на земельну ділянку або інше нерухоме майно щодо якого у нього існує сервітут;

6) документ, що підтверджує факт невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. До таких документів, зокрема, можна віднести рішення суду, яким підтверджено факти невикористання;

7) технічний паспорт;

8) інші документи, що підтверджують припинення сервітуту.

## СУПЕРФІЦІЙ

*Відповідно до статті 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).*

*Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.*

*Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім випадків, передбачених частиною п'ятою цієї статті. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації суперфіцію:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення\*, перехід\*\* або припинення суперфіцію\*\*\*;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення речового права на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб

– платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на передачу майна для будівництва** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації суперфіцію на підставі договору, відповідно до якого суперфіцій набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

### **\* Документами, що підтверджують виникнення суперфіцію, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат. До таких договорів, зокрема, відноситься договір про передачу земельної ділянки власником користувачу для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель;

2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат. Спадкодавець може встановити



суперфіцій щодо всього або частини свого нерухомого майна на користь третіх осіб;

4) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно. До таких рішень, зокрема, відноситься рішення про визнання суперфіцію за певною особою;

5) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди. З умов такої угоди можуть виникати права суперфіцію;

6) інші документи, що підтверджують виникнення суперфіцію.

**\*\* Документами, що підтверджують перехід суперфіцію на нерухоме майно, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат. До таких договорів, зокрема, відноситься договір про купівлю або оренду суперфіцію, укладений між користувачем та третьою особою або інший договір за яким суперфіцій переходить до третіх осіб;

2) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат. Якщо умови договору з якого виник суперфіцій не забороняють користувачу передавати його іншим особам в порядку спадкування, то таке свідоцтво буде посвідчувати виникнення права суперфіція у спадкоємців користувача;

3) суперфіцій може переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва у випадку перетворення, об'єднання, приєднання, виділу або поділу юридичних осіб. Документом, який підтверджує перехід суперфіцію від одного суб'єкта господарювання до іншого буде:

3.1) у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи – передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено суперфіцій юридичній особі;

3.2) у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи – розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено суперфіцій юридичній особі;

4) суперфіцій може бути внесено засновником підприємства до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи нерухомого майна. Документ, який підтверджує перехід суперфіцію до юридичної особи буде акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, щодо якого у засновника існує суперфіцій або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи;

5) у разі ліквідації юридичної особи документом, що посвідчує суперфіцій є ліквідаційний баланс, який затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної

особи, та договір, укладений між такими особами, про розподіл між ними нерухомого майна та речових прав на нього або рішення відповідного органу щодо подальшого використання такого майна;

б) якщо суперфіцій переходить від однієї особи до іншої у зв'язку з передачею речових прав на нерухоме майно фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами, перехід суперфіцію в такому разі може посвідчуватися рішенням уповноваженого на це установчими документами органу юридичної особи про передачу суперфіцію фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи, а також документом що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;

7) інші документи, що підтверджують перехід суперфіцію.

### **\*\*\* Документами, що підтверджують припинення суперфіцію, є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення суперфіцію або договору взагалі, наприклад завершення строку договору, якщо умови договору або закон не передбачає його автоматичну пролонгацію на той самий строк, заява про відмову від суперфіцію тощо;

2) рішення суду про визнання договору або іншого правочину з якого виник суперфіцій недійсним, рішення суду про припинення суперфіцію тощо;

3) документ, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають в приватній власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності якщо щодо такого майна було встановлено суперфіцій є договір купівлі-продажу або договір міни, укладений за участю користувача об'єкту нерухомого майна або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи, якщо відносини суперфіцію не передбачали правонаступництва;

5) договір або інший документ згідно з яким землекористувач набуває право власності на земельну ділянку щодо якої у нього існує суперфіцій;

б) документ, що підтверджує факт невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. До таких документів, зокрема, можна віднести рішення суду, яким підтверджено факти невикористання.

## **ЕМФІТЕВЗИС**

*Відповідно до статті 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі - землекористувач).*

***Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.***

*Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації емфітевзису:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\*, перехід\*\* або припинення емфітевзису\*\*\*;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або речового права на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (*крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України*);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (*У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової*

картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на передачу майна для будівництва** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації емфітевзису на підставі договору, відповідно до якого емфітевзис виникає у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

### **\* Документами, що підтверджують виникнення емфітевзису, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

2) інші документи, що підтверджують виникнення емфітевзису.

### **\*\* Документами, що підтверджують перехід емфітевзису на нерухоме майно, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат. До таких договорів, зокрема, відноситься договір про купівлю або оренду емфітевзису, укладений між користувачем та третьою особою або інший договір за яким емфітевзис переходить до третіх осіб;

2) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат. Якщо умови договору з якого виник емфітевзис не забороняють користувачу передавати його іншим особам в порядку спадкування, таке свідоцтво буде посвідчувати виникнення емфітевзиса у спадкоємців користувача;

3) емфітевзис може переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва у випадку перетворення, об'єднання, приєднання, виділу або поділу юридичних осіб. Документом, який підтверджує перехід емфітевзису від одного суб'єкта господарювання до іншого буде:

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

юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено емфітевзис юридичній особі;

3.2) у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи - розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено емфітевзис юридичній особі;

4) емфітевзис може бути внесено засновником підприємства до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи нерухомого майна. Документ, який підтверджує перехід емфітевзису до юридичної особи буде акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, щодо якого у засновника існує емфітевзис або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи;

5) у разі ліквідації юридичної особи документом, що посвідчує емфітевзис є ліквідаційний баланс, який затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та договір, укладений між такими особами, про розподіл між ними нерухомого майна та речових прав на нього або рішення відповідного органу щодо подальшого використання такого майна;

6) якщо емфітевзис переходить від однієї особи до іншої у зв'язку з передачею речових прав на нерухоме майно фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами, перехід емфітевзису в такому разі може посвідчуватися рішенням уповноваженого на це установчими документами органу юридичної особи про передачу емфітевзиса фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи, а також документом що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;

7) інші документи, що підтверджують перехід емфітевзису.

### **\*\*\* Документами, що підтверджують припинення емфітевзису, є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення емфітевзису або договору взагалі, наприклад завершення строку договору, якщо умови договору або закон не передбачає його автоматичну пролонгацію на той самий строк, заява про відмову від емфітевзису тощо;

2) рішення суду про визнання договору або іншого правочину з якого виник емфітевзис недійсним, рішення суду про припинення емфітевзису тощо;

3) документом, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають в приватній власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності якщо щодо такого майна було встановлено емфітевзис є договір купівлі-продажу або договір міни, укладений за участю користувача об'єкту

нерухомого майна або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи, якщо відносини емфітевзису не передбачали правонаступництва;

5) договір або інший документ, згідно з яким землекористувач набуває право власності на земельну ділянку, щодо якої у нього існує емфітевзис;

6) інші документи, що підтверджують припинення емфітевзису.

## **ПРАВО ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

*Відповідно до частини першої статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.*

*Відповідно до частини першої статті 93 ЗК України **право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права оренди:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\*, перехід\*\* або припинення права оренди нерухомого майна\*\*\*;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (*крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України*);

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на передачу майна в оренду** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації права оренди нерухомого майна на підставі договору, відповідно до якого право оренди набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **прав документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.**

2.3. Для проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку заявник подає **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер).

**\* Документами, що підтверджують виникнення права оренди нерухомого майна, є:**

1) укладений в установленому законом порядку договір оренди (оренди з викупом) предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

2) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права оренди нерухомого майна. До таких рішень, зокрема, відносяться рішення про визнання правочину дійсним, про визнання права оренди тощо;

3) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди, умови якої передбачають виникнення права оренди у однієї зі сторін;

4) інші документи, що підтверджують виникнення права оренди.

**\*\* Документами, що підтверджують перехід права оренди нерухомого майна, є:**

1) договір, за яким право оренди відчужується третім особам або нерухоме майно переходить в суборенду до третіх осіб, або інший договір за посередництвом якого змінюється орендар нерухомого майна (наприклад, договір про передачу права оренди як відступного);

2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат. Якщо відносини оренди передбачають правонаступництво;

4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати. Відповідно до частини п'ятої статті 93 ЗК України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом;

5) право оренди може переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва у випадку перетворення, об'єднання, приєднання, виділу або поділу юридичних осіб. Документом, який підтверджує перехід права оренди від одного суб'єкта господарювання до іншого може бути:

5.1) у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи - передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено право оренди юридичній особі;

5.2) у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи - розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено право оренди юридичній особі;

6) право оренди може бути внесено засновником підприємства до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи нерухомого майна. Документ, який підтверджує перехід права оренди до юридичної особи буде акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, щодо якого у засновника існує право оренди або інший документ, що підтверджує факт передачі права оренди до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи;

7) у разі ліквідації юридичної особи документом, що посвідчує право оренди є ліквідаційний баланс, який затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та договір, укладений між такими особами, про розподіл між ними нерухомого майна та речових прав на нього або рішення відповідного органу щодо подальшого використання такого майна;

8) якщо право оренди переходить від однієї особи до іншої у зв'язку з передачею речових прав на нерухоме майно фізичним та юридичним особам,



що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами, перехід права оренди, в такому разі, може посвідчуватися рішенням уповноваженого на це установчими документами органу юридичної особи про передачу права оренди фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи, а також документом що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;

9) рішення суду за посередництвом якого відбувається перехід права оренди, наприклад рішення про визнання договору оренди дійсним;

10) інші документи, що підтверджують перехід права оренди.

**\*\*\* Документами, що підтверджують припинення права оренди нерухомого майна, є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення права оренди або договору взагалі, наприклад заява орендодавця про відсутність намірів продовжувати договір оренди після закінчення його строку, доведена до відома орендаря в порядку, встановленому чинним законодавством, договір згідно з яким право власності на об'єкт, який перебуває в оренді переходить до третіх осіб;

2) рішення суду про визнання договору або іншого правочину з якого виникло право оренди недійсним, рішення суду про припинення права оренди, рішення суду про розірвання договору оренди, про вилучення об'єкту нерухомого майна щодо якого існує право оренди тощо;

3) документ, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, якщо у третіх осіб щодо такого майна існує право оренди, а саме договір купівлі-продажу або договір міни, укладений за участю орендаря об'єкту нерухомого майна або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи, якщо орендні відносини не передбачали правонаступництва;

5) договір або інший документ згідно з яким орендар набуває право власності на земельну ділянку щодо якої у нього існує право оренди;

6) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, який підтверджує факт його знищення;

7) інші документи, що підтверджують припинення права оренди.

## **ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

*Відповідно до частини першої статті 92 ЗК України **право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права постійного користування:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\* або припинення права постійного користування земельною ділянкою\*\*;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення або припинення речового права на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (*крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України*);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (*У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органів державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє*).

\* Перелік документів, що підтверджують право постійного користування на земельну ділянку (zareєстроване до 01.01.2013) див. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно

до законодавства, схвалені на засіданні колегії Державної реєстраційної служби України (рішення від 28.11.2012).

**\*\* Документами, що підтверджують припинення права постійного користування земельною ділянкою, є:**

1) рішення суду про визнання державного акту на право постійного користування земельною ділянкою недійсним, про припинення права постійного користування земельною ділянкою тощо;

2) рішення власника земельної ділянки про припинення права постійного користування земельною ділянкою;

3) інші документи, що підтверджують припинення права постійного користування.

## **ПРАВО ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ**

*Право довірчої власності є особливим видом права власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном (частина друга статті 316 ЦК України).*

*Згідно зі статтею 1033 ЦК України право довірчої власності виникає на підставі договору управління майном.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права довірчої власності:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує виникнення\* або припинення\*\* права довірчої власності;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто – копія реєстраційного номера облікової картки платника податку (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою – копія документа, що підтверджує повноваження такої особи (див.стор.3);

- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## 2. Додаткові до основного пакету документи:

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на відчуження** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації права довірчої власності на земельну ділянку заявник також подає завірену в установленому порядку **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

**\* Документами, що підтверджують виникнення права довірчої власності, є:**

- 1) договір управління майном;
- 2) в разі державної реєстрації права довірчої власності на підставі закону, документом, який підтверджує виникнення права довірчої власності на нерухоме майно, є відповідний закон, реквізити якого передаються заявником реєстратору разом із заявою та іншими документами. При цьому, до прийняття рішення державному реєстратору слід встановити чи набув закон чинності, згідно з яким виникло право довірчої власності у відповідності з Указом Президента України від 10.06.1997 № 503/97 «Про порядок офіційного оприлюднення нормативно-правових актів та набрання ними чинності» .

**\*\* Документи, що підтверджують припинення права довірчої власності :**

- 1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, який підтверджує факт його знищення для проведення державної реєстрації припинення права довірчої власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням;
- 2) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору пов'язують припинення права володіння або договору взагалі, наприклад завершення строку договору (за умови повідомлення іншої сторони договору

- про припинення договору довірчого управління \*\*\*), документ, що підтверджує повне виконання договору довірчого управління, заява вигодонабувача про відмову від одержання ним вигоди за договором тощо;
- 3) документ, що підтверджує смерть фізичної особи – в вигодонабувача (свідоцтво про смерть) або ліквідацію юридичної особи – в вигодонабувача (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців), якщо інше не встановлено договором;
  - 4) документ, що підтверджує визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерть;
  - 5) відмова управителя або установника управління від договору управління майном за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором;
  - 6) документ, що підтверджує визнання фізичної особи - установника управління банкрутом;
  - 7) рішенням суду про визнання недійсним договору довірчого управління чи його дострокового припинення;
  - 8) для проведення державної реєстрації припинення права довірчої власності на підставі закону, документом, який підтверджує виникнення або припинення права довірчої власності на нерухоме майно, є відповідний закон, реквізити якого передаються заявником реєстратору разом із заявою та іншими документами.

## **ПРАВО ГОСПОДАРСЬКОГО ВІДАННЯ ТА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ**

*Згідно з частиною першою статті 136 ГК України **право господарського відання** є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами.*

*В статті 137 ГК України **правом оперативного управління** визнається речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом).*

*Зазначені речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно (стаття 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).*

## **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- копія документа, що підтверджує повноваження особи, що подає заяву;
- документ, що підтверджує виникнення\* або припинення\*\* права господарського відання чи оперативного управління на об'єкт нерухомого майна.

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. Для проведення державної реєстрації права господарського відання чи оперативного управління на земельну ділянку заявник також подає *витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку* (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер).

### **\* Документи, що підтверджують виникнення права господарського відання або оперативного управління на об'єкт нерухомого майна:**

- 1) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 2) у випадку заснування об'єднання підприємств – установчий договір чи рішення про утворення (частина друга статті 123 ГК України передбачено, що майно передається об'єднанню його учасниками у господарське відання або в оперативне управління на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання);
- 3) у випадку закріплення майна на праві господарського відання або на праві оперативного управління у приватному секторі – відповідний договір з власником майна (частина друга статті 133 ГК України передбачено, що майно суб'єктів господарювання може бути закріплено на іншому праві відповідно до умов договору з власником майна).

### **\*\* Документи, що підтверджують припинення право господарського відання чи оперативного управління на об'єкт нерухомого майна:**

- 1) рішення власника нерухомого майна чи особи, уповноваженої управляти таким майном про скасування рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання;
- 2) рішення суду про скасування рішення власника нерухомого майна чи особи, уповноваженої управляти таким майном про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання;
- 3) документ, що підтверджує припинення договору або визнання його недійсним в порядку передбаченому законодавством, у випадку закріплення майна на праві господарського відання або на праві оперативного управління у приватному секторі відповідним договором з власником майна.

## **ПОТЕКА**

*Стаття 1 Закону України «Про іпотеку» встановлює що **іпотека** - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.*

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації іпотеки:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);
- документи, що підтверджують виникнення\*, перехід\*\* або припинення\*\*\* іпотеки на нерухоме майно;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто, така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органіві державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

## **2. Додаткові до основного пакету документи:**

2.1. У разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою на підставі іпотечного договору, яким передбачено видачу заставної, заявник, крім основного пакету документів для реєстрації іпотеки подає **заставну**, на якій у разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою державний реєстратор проставляє відмітку.

2.2. Для проведення державної реєстрації передачі заставної заявник також подає **заставну, на якій виконано передавальний напис (індосамент) її власником**.

2.3. Для проведення державної реєстрації дублікату заставної заявник також подає прав **дублікат заставної, на якій державний реєстратор проставляє відмітку**.

2.4. Для проведення державної реєстрації іпотеки на земельну ділянку заявник також подає **витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер).

### **\* Документи, що підтверджують виникнення права іпотеки:**

1) іпотечний або інший договір умови якого передбачають передачу нерухомого майна в іпотеку;

2) закон, який встановлює іпотеку на нерухоме майно, реквізити якого передаються заявником державному реєстратору разом із заявою та іншими документами;

3) рішення суду, яке встановлює обтяження прав на нерухоме майно іпотекою.

**\*\* Документи, що підтверджують зміну умов іпотеки або переходу прав за іпотекою до третіх осіб:**



## 1) Зміна умов обтяження нерухомого майна в порядку внесення змін до іпотечного договору або іншим способом:

- документом, який підтверджує зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою, є **правочин**, вчинений з урахуванням статті 654 ЦК України, тобто в такій самій формі, що й правочин за яким виникло обтяження нерухомого майна іпотекою і яким вносяться відповідні зміни до іпотечного договору або іншого правочину, на підставі якого виникла іпотека. Крім того, умови іпотеки можуть бути змінені рішенням суду, що набуло законної сили;
- у випадку, коли іпотечним договором, до якого вносяться зміни і доповнення, передбачено видачу заставної, заявник, крім основного пакету документів для державної реєстрації іпотеки, подає органів державної реєстрації прав **нову заставну**, видану у зв'язку із зміною умов обтяження нерухомого майна іпотекою, на якій у разі проведення державної реєстрації прав державний реєстратор проставляє відмітку.

## 2) Інші випадки зміни сторін у зобов'язанні:

2.1) якщо права кредитора в іпотечних правовідносинах переходять до третіх осіб в порядку спадкування, то документом, який підтверджує зміну суб'єкта правочину на підставі якого виникла іпотека, може бути, **свідоцтво про право на спадщину**;

2.2) якщо права кредитора в іпотечних правовідносинах переходять до третіх осіб в порядку правонаступництва юридичних осіб, то документом, який підтверджує зміну суб'єкта правочину на підставі якого виникла іпотека буде:

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

2.2.2) у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи - розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи;

2.3) права кредитора в іпотечних правовідносинах можуть переходити до поручителя або третіх осіб, які виконали обов'язок боржника перед кредитором за основним зобов'язанням. Документом, який підтверджує перехід прав кредитора в такому разі може бути **договір між кредитором за основним зобов'язанням і поручителем або третьою особою про уступку права вимоги, рішення суду** про перехід прав та обов'язків кредитора за основним зобов'язанням на третіх осіб або поручителя або інший документ, який підтверджує факт переходу прав кредитора.

### \*\*\* Документи, що підтверджують припинення іпотеки є:

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення іпотеки або договору взагалі,

наприклад завершення строку договору, якщо умови договору або закон не передбачає його автоматичну пролонгацію на той самий строк, договір про передачу відступного боржником кредитором, яке припиняє основне зобов'язання, договір про зарахування зустрічних однорідних вимог, укладений між боржником та кредитором, договір, який посвідчує спільну згоду сторін на припинення основного зобов'язання тощо;

2) документ, який посвідчує набуття права власності на предмет іпотеки кредитором, наприклад договір купівлі-продажу, свідоцтво про право на спадщину тощо;

3) судові рішення про визнання правочину, на підставі якого виникло основне зобов'язання, недійсним, судові рішення про припинення зобов'язання у зв'язку з порушення кредитором його умов тощо;

4) документ, що містить технічну характеристику об'єкта нерухомого майна, та підтверджує факт його знищення.

### **РОЗДІЛ 3. ОБТЯЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

*Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **обтяженням** є заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.*

#### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

- документ про сплату державного мита (якщо документи подаються суб'єктом, який не є органом державної влади або місцевого самоврядування);
- документи, що підтверджують виникнення\* та припинення\*\* обтяжень речових прав;
- у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа також подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органам державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

**\* Документи, що підтверджують виникнення обтяження речових прав на нерухоме майно:**

- 1) рішення суду, яке встановлює обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили (до таких рішень, зокрема, відносяться рішення суду, винесені в порядку позовного провадження в резолютивній частині яких встановлюється обов'язок державного реєстратора прав на нерухоме майно або відповідного органу реєстрації прав провести реєстрацію обтяжень або рішення суду яким встановлюється право позивача звернутися за реєстрацією обтяження; крім того до таких рішень суду відносяться рішення про передачу предмету спору на зберігання третій особі (частина друга статті 976 ЦК України) та ухвали про забезпечення позову постановлені в порядку статей 152 – 154 ЦПК України);
- 2) ухвала слідчого судді під час досудового розслідування або суду під час судового провадження про накладення арешту на нерухоме майно як захід забезпечення кримінального провадження (на підставі статей 131-132, 170 КПК України);
- 3) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно. Таким рішенням, зокрема, може бути постанова про арешт майна

боржника та оголошення заборони на його відчуження винесена для забезпечення реального виконання рішення суду (на підставі статті 57 Закону України «Про виконавче провадження»);

- 4) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;
- 5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 6) договір, укладений у порядку, встановленому законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат. До таких договорів може бути віднесено договір про зберігання нерухомої речі, що є предметом спору, укладений між сторонами спору (стаття 976 ЦК України);
- 7) закон, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 8) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом. До таких документів, зокрема, можна віднести акт опису майна, на яке поширюється податкова застава, рішення про застосування арешту майна платника податків, прийняте керівником органу державної податкової служби (його заступником) (статті 89 та 94 ПК України або інші документи органу податкової служби).

**\*\* Документи, що підтверджують припинення обтяження речових прав на нерухоме майно:**

- 1) *ухвала суду про скасування заходів забезпечення позову;*
- 2) *ухвала слідчого судді про скасування арешту нерухомого майна* під час досудового розслідування;
- 3) *постанова прокурора про закриття кримінального провадження* (частина третя статті 174 ЦПК України);
- 4) *рішення суду, яке набрало законної сили;*

5) якщо обтяження речового права виникло на підставі договору, то припинятися воно має також в порядку, *визначеному договором*. Якщо договором не передбачено порядок припинення обтяження, то підставою його припинення слід вважати момент, коли відпала обставина, яка служила його укладенню або визнання договору виконаним чи недійсним судом. Наприклад, обтяження, яке виникло на підставі договору про передачу предмета спору на зберігання третій особі, припиняється у випадку вирішення спору, яке оформлюється рішенням суду, мировою угодою або іншою угодою сторін, оформленою в такій самій формі, що й договір яким було встановлено обтяження;

6) при вирішенні питання про зняття обтяження речового права на нерухоме майно, яке було встановлено актом опису майна, на яке поширюється податкова застава слід брати до уваги, що відповідно до статті 93 ПК України майно платника податків звільняється з податкової застави з дня:

– отримання органом державної податкової служби підтвердження повного погашення суми податкового боргу в установленому законодавством порядку;

– визнання податкового боргу безнадійним;

– прийняття відповідного рішення судом у межах процедур, визначених законодавством з питань банкрутства;

– отримання платником податків рішення відповідного органу про скасування раніше прийнятих рішень щодо нарахування суми грошового зобов'язання або його частини (пені та штрафних санкцій) внаслідок проведення процедури адміністративного або судового оскарження.

Підставою для звільнення майна платника податків з-під податкової застави та її виключення з державних реєстрів застав рухомого або нерухомого майна є **відповідний документ, що засвідчує закінчення будь-якої з подій, визначених в статті 93 ПК України;**

7) при вирішенні питання про зняття обтяження речового права на нерухоме майно, яке було встановлено рішенням про застосування арешту майна платника податків, прийняте керівником органу державної податкової служби (його заступником) слід враховувати, що відповідно до статті 94 ПК України у випадках, визначених підпунктами 94.19.2 - 94.19.4, 94.19.8, 94.19.9 пункту 94.19 статті 94 ПК України, **рішення щодо звільнення з-під арешту майна** приймається органом державної податкової служби протягом двох робочих днів, що наступають за днем, коли органу державної податкової служби стало відомо про виникнення підстав припинення адміністративного арешту.

У разі якщо рішення про звільнення майна з-під арешту прийнято щодо арешту, який було визнано судом обґрунтованим, орган державної податкової служби повідомляє про своє рішення відповідний суд не пізніше наступного робочого дня. У разі якщо майно платника податків звільняється з-під адміністративного арешту у випадках, визначених пунктами 94.19.1, 94.19.6, 94.19.7, 94.19.9 ПК України, повторне накладення адміністративного арешту з підстав накладення першого арешту не дозволяється.

## **РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

### **1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації припинення права власності:**

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що підтверджує виникнення або перехід права власності на нерухоме майно (див.стор.5);
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (*крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита*);

- документ (документи), що підтверджують припинення права власності на нерухоме майно\*;
- технічний паспорт;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див.стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органіві державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

**\* Підстави припинення права власності на нерухоме майно та документи, що підтверджують такий факт:**

**1. Відмова від права власності.** Документом, який підтверджує відмову від права власності є заява власника, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Під час проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності орган державної реєстрації прав в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає органіві місцевого самоврядування, на території якого розташоване таке майно, а також правонабувачеві, обтяжувачеві чи особі, в інтересах якої встановлено обтяження, права та обтяження прав яких зареєстровані відповідно до вимог Порядку, письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

**2. Знищення нерухомого майна.** Для проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням заявник, крім документа що підтверджує його особу (документа, що

підтверджує повноваження особи діяти від імені іншої особи) і реєстраційного номера облікової картки платника податку (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України), подає органів державної реєстрації прав технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, та підтверджує факт його знищення. При цьому, документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, не подаються.

**3. Вилучення речі з цивільного обороту.** Документом, що підтверджує припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі (стаття 348 ЦК України) є договір купівлі-продажу чи інший правочин, вчинений на підставі рішення суду про примусове відчуження речі або рішення суду про передачу об'єкту нерухомого майна у власність держави.

**4. Викуп пам'ятки історії та культури.** Документом, який підтверджує припинення права власності у зв'язку з викупом пам'ятки історії та культури (стаття 352 ЦК України) є рішення суду, постановлене за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури про викуп пам'ятки історії та культури.

**5. Викуп або примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені.** Документом, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону (стаття 350 ЦК України) є договір купівлі-продажу або договір міни (стаття 12 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності») або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені (стаття 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»).

**6. Звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна.** До документів, які підтверджують звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника (пункт 8 частини першої статті 346 ЦК України), зокрема, можна віднести рішення суду, виконавчий напис нотаріуса або договір про задоволення вимог іпотекотримача (стаття 33 Закону України «Про іпотеку»), свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів тощо.

**7. Реквізиція.** Документ, який підтверджує реквізицію (стаття 353 ЦК України).

**8. Конфіскація.** Документ, який підтверджує конфіскацію об'єкта нерухомого майна (стаття 354 ЦК України) є рішення суду про конфіскацію майна, а також виконавчі документи.



**Директор Департаменту  
державної реєстрації речових  
прав на нерухоме майно**

**В.М. Ковальов**