



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами

№ 2375-IV від 20.01.2005, ВВР, 2005, № 10, ст.194

№ 2704-IV від 23.06.2005, ВВР, 2005, № 32, ст.421

№ 3201-IV від 15.12.2005, ВВР, 2006, № 13, ст.110

№ 1066-VI від 05.03.2009, ВВР, 2009, № 29, ст.396

№ 1559-VI від 17.11.2009, ВВР, 2010, № 1, ст.2}

{В редакції Закону

№ 1878-VI від 11.02.2010, ВВР, 2010, № 18, ст.141}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами

№ 3613-VI від 07.07.2011, ВВР, 2012, № 8, ст.61

№ 5037-VI від 04.07.2012, ВВР, 2013, № 23, ст.224

№ 5206-VI від 06.09.2012, ВВР, 2013, № 32, ст.411

№ 5461-VI від 16.10.2012, ВВР, 2014, № 5, ст.62

№ 233-VII від 14.05.2013, ВВР, 2014, № 11, ст.136

№ 245-VII від 16.05.2013, ВВР, 2014, № 12, ст.178

№ 406-VII від 04.07.2013, ВВР, 2014, № 20-21, ст.712

№ 641-VII від 10.10.2013, ВВР, 2014, № 22, ст.772

№ 1212-VII від 15.04.2014, ВВР, 2014, № 25, ст.891

№ 1219-VII від 16.04.2014, ВВР, 2014, № 23, ст.876

№ 1253-VII від 13.05.2014, ВВР, 2014, № 28, ст.935

№ 1701-VII від 14.10.2014, ВВР, 2014, № 46, ст.2048

№ 1702-VII від 14.10.2014, ВВР, 2014, № 50-51, ст.2057

№ 191-VIII від 12.02.2015, ВВР, 2015, № 21, ст.133

№ 247-VIII від 05.03.2015, ВВР, 2015, № 21, ст.141

№ 319-VIII від 09.04.2015, ВВР, 2015, № 25, ст.192

№ 417-VIII від 14.05.2015, ВВР, 2015, № 29, ст.262

№ 541-VIII від 18.06.2015, ВВР, 2015, № 32, ст.315

№ 597-VIII від 14.07.2015, ВВР, 2015, № 35, ст.343

№ 629-VIII від 16.07.2015, ВВР, 2015, № 43, ст.386

№ 630-VIII від 16.07.2015, *BBP*, 2015, № 39, *ст.375*
№ 766-VIII від 10.11.2015, *BBP*, 2015, № 52, *ст.482*}

{В редакції Закону № 834-VIII від 26.11.2015, BBP, 2016, № 1, ст.9}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами

№ 1404-VIII від 02.06.2016, *BBP*, 2016, № 30, *ст.542*
№ 1533-VIII від 20.09.2016, *BBP*, 2016, № 44, *ст.747*
№ 1666-VIII від 06.10.2016, *BBP*, 2016, № 47, *ст.800*
№ 1774-VIII від 06.12.2016, *BBP*, 2017, № 2, *ст.25*
№ 1791-VIII від 20.12.2016, *BBP*, 2017, № 4, *ст.42*
№ 1983-VIII від 23.03.2017, *BBP*, 2017, № 25, *ст.289*
№ 2269-VIII від 18.01.2018, *BBP*, 2018, № 12, *ст.68*
№ 2443-VIII від 22.05.2018, *BBP*, 2018, № 33, *ст.250*
№ 2475-VIII від 03.07.2018, *BBP*, 2018, № 36, *ст.272*
№ 2478-VIII від 03.07.2018, *BBP*, 2018, № 46, *ст.368*
№ 2498-VIII від 10.07.2018, *BBP*, 2018, № 37, *ст.277*

Кодексом

№ 2597-VIII від 18.10.2018, *BBP*, 2019, № 19, *ст.74*

Законами

№ 124-IX від 20.09.2019, *BBP*, 2019, № 46, *ст.295*
№ 132-IX від 20.09.2019, *BBP*, 2019, № 46, *ст.299*
№ 140-IX від 02.10.2019, *BBP*, 2019, № 47, *ст.311*
№ 155-IX від 03.10.2019, *BBP*, 2019, № 48, *ст.325* - щодо набрання чинності див.

пункт 1 розділу XII

№ 159-IX від 03.10.2019, *BBP*, 2019, № 47, *ст.312*
№ 199-IX від 17.10.2019, *BBP*, 2019, № 51, *ст.377*
№ 324-IX від 03.12.2019, *BBP*, 2020, № 11, *ст.63*
№ 340-IX від 05.12.2019, *BBP*, 2020, № 12, *ст.66*
№ 552-IX від 31.03.2020, *BBP*, 2020, № 20, *ст.142*
№ 590-IX від 13.05.2020, *BBP*, 2020, № 40, *ст.314*
№ 1150-IX від 28.01.2021, *BBP*, 2021, № 23, *ст.197*
№ 1423-IX від 28.04.2021
№ 1630-IX від 13.07.2021, *BBP*, 2021, № 46, *ст.378*
№ 1657-IX від 15.07.2021, *BBP*, 2021, № 44, *ст.354*
№ 1720-IX від 08.09.2021, *BBP*, 2021, № 50, *ст.394*
№ 1909-IX від 18.11.2021
№ 2079-IX від 17.02.2022
№ 2145-IX від 24.03.2022
№ 2255-IX від 12.05.2022
№ 2438-IX від 19.07.2022 - щодо набрання чинності див. пункт 2
№ 2468-IX від 28.07.2022
№ 2518-IX від 15.08.2022
№ 2698-IX від 19.10.2022
№ 2719-IX від 03.11.2022}

*{Щодо визнання неконституційними окремих положень див. Рішення Конституційного Суду
№ 9-р(П)/2022 від 16.11.2022}*

*{Із змінами, внесеними згідно із Законами
№ 2801-IX від 01.12.2022
№ 2896-IX від 06.02.2023
№ 2923-IX від 23.02.2023
№ 3050-IX від 11.04.2023
№ 3065-IX від 02.05.2023
№ 3103-IX від 03.05.2023
№ 3265-IX від 14.07.2023
№ 3272-IX від 27.07.2023
№ 3588-IX від 22.02.2024}*

{У тексті Закону слова "органи державної податкової служби" замінено словами "органи доходів і зборів" згідно із Законом № 406-VII від 04.07.2013}

Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Розділ I

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

{Абзац перший частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

{Абзац другий частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог **Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"**.

{Частину першу статті 1 доповнено абзацом третім згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

{Пункт 1 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2) Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

{Пункт 2 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

3) заявник:

власник, інший правонабувач, сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

{Абзац другий пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018; в редакції Законів № 2518-IX від 15.08.2022, № 3588-IX від 22.02.2024}

орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їх посадові особи, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;

{Абзац третій пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

орган місцевого самоврядування - у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі проведення

державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку;

{Абзац шостий пункту 3 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

приватний партнер (концесіонер) - у разі проведення державної реєстрації права державної або комунальної власності на нерухоме майно, речові права на яке виникли в результаті створення, та/або будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та технічного переоснащення), та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) за договором, укладеним в рамках здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесійним договором;

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом сьомим згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019}

державний партнер (концесіодавець) або за його дорученням державне або комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) яких належить державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі, - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття права державної або комунальної власності на земельну ділянку, необхідну для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії), для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на таку земельну ділянку;

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019}

суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який передав таке право іншій особі, - у разі державної реєстрації переходу переважного права на купівлю земельної ділянки;

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом дев'ятим згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

організація водокористувачів, інший власник меліоративної мережі, власник складової частини меліоративної мережі - у разі подання документів для державної реєстрації речового права на меліоративну мережу (складові частини меліоративної мережі);

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом десятим згідно із Законом № 2079-IX від 17.02.2022}

орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування - у разі державної реєстрації припинення права постійного користування земельною ділянкою на підставі рішення зазначеного органу про припинення права постійного користування земельною ділянкою;

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено абзацом одинадцятим згідно із Законом № 3272-IX від 27.07.2023}

спадкоємець або уповноважена ним особа - у разі подання документів для державної реєстрації прав, що належали спадкодавцеві;

{Пункт 3 частини першої статті 2 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3588-IX від 22.02.2024}

4) інший правонабувач - орендар, концесіонер, приватний партнер, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель;

{Пункт 4 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

5) обтяження - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину. Для цілей цього Закону обтяженням вважається також:

{Абзац перший пункту 5 частини першої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021; в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права;

{Пункт 5 частини першої статті 2 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину;

{Пункт 5 частини першої статті 2 доповнено абзацом третім згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

{Пункт 5 частини першої статті 2 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

6) територіальні органи Міністерства юстиції України - територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі;

7) технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі - технічний адміністратор) - державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром;

8) реєстраційна справа - сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі.

{Пункту 8 частини першої статті 2 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

9) реєстраційна дія - державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру;

{Частину першу статті 2 доповнено пунктом 9 згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

10) камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

{Частину першу статті 2 доповнено пунктом 10 згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в [Цивільному кодексі України](#) та законах України.

Стаття 3. Засади державної реєстрації прав

1. Загальними засадами державної реєстрації прав є:

1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

2¹) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав;

{Частину першу статті 3 доповнено пунктом 2¹ згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

3) публічність державної реєстрації прав;

4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

2. Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

{Частина друга статті 3 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

3. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

4. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених **статтею 28** цього Закону, та в інших випадках, визначених законом.

{Частина четверта статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1630-IX від 13.07.2021}

5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених **абзацом першим** цієї частини, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами **першим - третім** цієї частини, крім випадку, передбаченого **статтею 31²** цього Закону, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених цим Законом.

{Абзац четвертий частини п'ятої статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законами № 552-IX від 31.03.2020, № 2518-IX від 15.08.2022}

Державна реєстрація наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу здійснюється нотаріусом, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу такої земельної ділянки в межах його нотаріального округу за місцезнаходженням земельної ділянки або за зареєстрованим місцем проживання (місцезнаходженням) власника земельної ділянки, або нотаріусом, який його заміщує.

{Частина п'яту статті 3 доповнено абзацом п'ятим згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

{Частина п'ята статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

1. Державній реєстрації прав підлягають:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості;

{Пункт 1 частини першої статті 4 в редакції Закону № 132-IX від 20.09.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

1¹) спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Частину першу статті 4 доповнено пунктом 1¹ згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

{Абзац перший пункту 2 частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

право користування (сервітут);

право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

право забудови земельної ділянки (суперфіцій);

право господарського відання;

право оперативного управління;

право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

{Абзац дев'ятий пункту 2 частини першої статті 4 виключено на підставі Закону № 340-IX від 05.12.2019}

право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Абзац десятий пункту 2 частини першої статті 4 в редакції Законів № 132-IX від 20.09.2019, № 2518-IX від 15.08.2022}

інші речові права відповідно до закону;

{Пункт 3 частини першої статті 4 виключено на підставі Закону № 340-IX від 05.12.2019}

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості:

{Абзац перший пункту 4 частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

заборона відчуження та/або користування;

арешт;

іпотека;

вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;

податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Абзац шостий пункту 4 частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна (далі - гарантійна частка) відповідно до [Закону України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

{Пункт 4 частини першої статті 4 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до [Закону України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

{Пункт 4 частини першої статті 4 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на який зареєстровано за особою, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до [Закону України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

{Пункт 4 частини першої статті 4 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

обтяження спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва відповідно до [частини другої](#) статті 27² цього Закону;

{Пункт 4 частини першої статті 4 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

обтяження права власності на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до [частини третьої](#) статті 27³ цього Закону;

{Пункт 4 частини першої статті 4 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

інші обтяження відповідно до закону.

{Пункт 4 частини першої статті 4 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

2. У разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в

інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

{Статтю 4 доповнено частиною другою згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

3. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки за договорами оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, поновленими під час воєнного стану без внесення відомостей про це до Державного реєстру прав у випадках, визначених [підпунктом 1](#) пункту 27 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (у редакції, яка діяла до набрання чинності [Законом України](#) "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель"), та припинення таких договорів здійснюються з урахуванням [пунктів 27-29](#) розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України.

{Статтю 4 доповнено частиною третьою згідно із Законом № 2145-IX від 24.03.2022; в редакції Закону № 2698-IX від 19.10.2022}

4. Внесення до Державного реєстру прав відомостей про перехід від однієї особи до іншої прав оренди, суборенди земельних ділянок, що відбувся під час воєнного стану без внесення відомостей про це до Державного реєстру прав у випадках, визначених [підпунктом 9](#) пункту 27 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (у редакції, яка діяла до набрання чинності [Законом України](#) "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель"), здійснюються з урахуванням [пунктів 27-29](#) розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України.

{Статтю 4 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 2145-IX від 24.03.2022; в редакції Закону № 2698-IX від 19.10.2022}

Стаття 5. Об'єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав

{Назва статті 5 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.

У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

{Частину першу статті 5 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина перша статті 5 із змінами, внесеними згідно із Кодексом № 2597-VIII від 18.10.2018, Законом № 2079-IX від 17.02.2022}

2. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених [статтею 31](#) цього Закону.

3. Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

{Абзац перший частини третьої статті 5 із змінами, внесеними згідно з Кодексом № 2597-VIII від 18.10.2018}

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

4. Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії, крім меліоративних мереж, складових частин меліоративної мережі.

{Частина четверта статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2079-IX від 17.02.2022}

Розділ II

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 6. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

1. Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

{Абзац третій пункту 2 частини першої статті 6 виключено на підставі Закону № 159-IX від 03.10.2019}

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

2. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері

державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

{Частина третю статті 6 виключено на підставі Закону № 159-IX від 03.10.2019}

Стаття 7. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав

1. Міністерство юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

{Пункт 5 частини першої статті 7 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;

{Пункт 6 частини першої статті 7 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених [Кодексом України про адміністративні правопорушення](#);

9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

9¹) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

{Частина першу статті 7 доповнено пунктом 9¹ згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 8. Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України

1. Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

{Пункт 1 частини першої статті 8 виключено на підставі Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених [Кодексом України про адміністративні правопорушення](#);

4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

{Пункт 4 частини першої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 2255-IX від 12.05.2022}

5) приймають рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів до Державного реєстру прав у випадках, передбачених цим Законом;

{Пункт 5 частини першої статті 8 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

6) здійснюють інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 9. Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав

1. До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав належить:

1) забезпечення:

проведення державної реєстрації прав;

ведення Державного реєстру прав;

взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

формування та зберігання реєстраційних справ.

{Абзац п'ятий пункту 1 частини першої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна;

{Пункт 1 частини першої статті 9 доповнено абзацом шостим згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

{Частина другу статті 9 виключено на підставі Закону № 159-IX від 03.10.2019}

Стаття 10. Державний реєстратор

1. Державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

{Пункт 3 частини першої статті 10 в редакції Законів № 1404-VIII від 02.06.2016, № 159-IX від 03.10.2019}

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

Дія абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

{Частина другу статті 10 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

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

3. Державний реєстратор:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

{Абзац перший пункту 1 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

{Абзац четвертий пункту 1 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Абзац п'ятий пункту 1 частини третьої статті 10 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

виконання вимог, визначених [статтею 27²](#) цього Закону, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом);

{Пункт 1 частини третьої статті 10 доповнено абзацом сьомим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

наявність факту застосування санкцій відповідно до [Закону України "Про санкції"](#), які унеможливають проведення державної реєстрації прав;

{Пункт 1 частини третьої статті 10 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

наявність дозволу органу опіки та піклування на відмову від права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, власником якого є малолітня дитина або неповнолітня особа, або на внесення такого майна до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу;

{Пункт 1 частини третьої статті 10 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 3265-IX від 14.07.2023}

2) перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

{Пункт 2 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

{Пункт 3 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність;

{Пункт 3 частини третьої статті 10 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

{Пункт 4 частини третьої статті 10 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законами № 159-IX від 03.10.2019, № 199-IX від 17.10.2019, № 2518-IX від 15.08.2022}

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;

{Пункт 5 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості у випадках, передбачених цим Законом;

{Пункт 6 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

{Пункт 7 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

{Пункт 8 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі;

{Абзац перший пункту 9 частини третьої статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

{Абзац другий пункту 9 частини третьої статті 10 виключено на підставі Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

9¹) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України "Про виконавче провадження", інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

{Частину третю статті 10 доповнено пунктом 9¹ згідно із Законом № 2475-VIII від 03.07.2018}

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом.

4. Державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами зобов'язаний невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в Державному реєстрі прав, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

Розгляд такого повідомлення здійснюється Міністерством юстиції України у порядку, передбаченому [статтею 37](#) цього Закону.

{Статтю 10 доповнено новою частиною згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

5. Робоче місце державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

{Статтю 10 доповнено новою частиною згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

6. Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену [Законом України "Про нотаріат"](#).

[Зразок](#) та [опис печатки](#) державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Стаття 11. Прийняття рішень державним реєстратором

1. Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

{Частина перша статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

{Частина друга статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Розділ III ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

Стаття 12. Державний реєстр прав

1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

{Частина перша статті 12 в редакції Законів № 1666-VIII від 06.10.2016, № 340-IX від 05.12.2019, № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

{Частина друга статті 12 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

3. До Державного реєстру прав не вносяться відомості, що становлять державну таємницю.

4. Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

Програмне забезпечення Державного реєстру прав повинно забезпечувати проведення реєстраційних дій виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису.

{Частина четверту статті 12 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 2801-IX від 01.12.2022}

{Частина четверта статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом № 124-IX від 20.09.2019}

5. Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

{Абзац другий частини п'ятої статті 12 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Дія абзацу третього цієї частини не поширюється на випадки використання таких відомостей у судових спорах, пов'язаних з визнанням чи поновленням речових прав.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.

{Абзац п'ятий частини п'ятої статті 12 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва характеристики такого об'єкта оновлюються в Державному реєстрі прав автоматично в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною

державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про ідентифікатор такого об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва) з обов'язковим відображенням дати такого оновлення. Дія положень цього абзацу не поширюється на випадки, коли зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості пов'язана з поділом, об'єднанням такого об'єкта чи виділом частки з такого об'єкта, а також з реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом об'єкта нерухомого майна чи самочинним будівництвом.

{Абзац шостий частини п'ятої статті 12 в редакції Законів № 2255-IX від 12.05.2022 - щодо набрання чинності див. підпункт 1 пункту 1 розділу II, № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина п'ята статті 12 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

6. Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та копії даних Державного реєстру прав належать державі.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

7. Заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав, технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до цього Закону, законів України "Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах", "Про захист персональних даних".

{Статтю 12 доповнено частиною сьомою згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 2801-IX від 01.12.2022}

8. Доступ державного реєстратора до Державного реєстру прав здійснюється шляхом багатofакторної автентифікації у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

{Статтю 12 доповнено частиною восьмою згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 2801-IX від 01.12.2022}

Стаття 13. Структура Державного реєстру прав

1. Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

{Статтю 13 доповнено новою частиною першою згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

{Частина друга статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

3. Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість);

2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;

3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;

5) посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості - площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

{Частина третья статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом № 132-IX від 20.09.2019; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 199-IX від 17.10.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частину четверту статті 13 виключено на підставі Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

5. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Стаття 14. Закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи

1. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

1) знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;

{Абзац другий частини першої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна;

3) виключення об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з проектної документації на будівництво у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво;

{Абзац четвертий частини першої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

4) скасування державної реєстрації земельної ділянки;

5) набрання законної сили судовим рішенням, яким скасовується рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ;

{Частина першу статті 14 доповнено пунктом 5 згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

6) визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання Міністерством юстиції України рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ, - у випадку, передбаченому **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону.

{Частина першу статті 14 доповнено пунктом 6 згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

{Абзац шостий частини першої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до цього Закону.

{Абзац сьомий частини першої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2. У разі знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі у зв'язку із зміною проектною документації на будівництво) або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

{Частина друга статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

3. У разі поділу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

{Абзац перший частини третьої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочинном або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

{Абзац другий частини третьої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

4. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

{Частина четверта статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частину п'яту статті 14 виключено на підставі Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

6. У разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується.

{Абзац перший частини шостої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, одночасно із закриттям такого розділу переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого раніше на об'єкт нерухомого майна. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.

{Абзац другий частини шостої статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості внаслідок допущення технічної помилки виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення.

{Абзац четвертий частини шостої статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

7. У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених цією статтею, закриття відповідного розділу допускається виключно у разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав.

{Частина сьома статті 14 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Стаття 14 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 15. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна

1. Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

2. У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється, крім випадків, передбачених **статтею 14** цього Закону.

3. Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути присвоєний іншому об'єкту нерухомого майна.

Інформація про скасовані реєстраційні номери зберігається у Державному реєстрі прав протягом усього часу існування цього реєстру.

Стаття 16. База даних заяв

1. Формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв.

При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії

документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав.

{Абзац другий частини першої статті 16 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

{Абзац третій частини першої статті 16 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Перелік відомостей, що вносяться до бази даних заяв, визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

{Частина друга статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 17. Реєстраційна справа

1. Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формах після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

{Абзац перший частини першої статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

У випадках проведення нотаріусами державної реєстрації речових прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальних дій реєстраційна справа формується в електронній формі.

{Частина першу статті 17 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.

{Частина першу статті 17 доповнено абзацом згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Реєстраційна справа включає заяви на проведення реєстраційних дій, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості з реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку

інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав, запити державного реєстратора та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Реєстраційна справа ведеться в електронній формі та формується автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо об'єкта нерухомого майна автоматично включаються заяви, сформовані або подані в електронній формі, електронні копії документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, поданих у паперовій формі, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані в електронній формі, документи в електронній формі, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав, електронні копії запитів державного реєстратора в паперовій формі та документів, отриманих із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Документи, подані заявником для проведення реєстраційних дій в паперовій формі, підлягають поверненню такому заявнику. Заява, подана в паперовій формі, документ про сплату адміністративного збору, запити державного реєстратора в паперовій формі та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року, за результатом проведення реєстраційних дій заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

{Частина друга статті 17 в редакції Законів № 1666-VIII від 06.10.2016, № 340-IX від 05.12.2019}

3. Реєстраційна справа в паперовій формі зберігається протягом десяти років з дати її закриття. Після закінчення цього строку реєстраційні справи в паперовій формі, не внесені за результатами експертизи їх цінності до Національного архівного фонду, знищуються в установленому законодавством порядку.

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав постійно.

{Частина третя статті 17 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

{Частина четверту статті 17 виключено на підставі Закону № 340-IX від 05.12.2019}

5. **Порядок формування та зберігання реєстраційних справ** визначається Міністерством юстиції України.

6. Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється виключно за судовим рішенням.

{Абзац перший частини шостої статті 17 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Суб'єкт державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, зобов'язаний зробити опис вилучених документів, забезпечити виготовлення копій документів, що вилучаються з реєстраційної справи, пронумерувати, прошити та завірити їх печаткою.

{Абзац другий частини шостої статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує зберігання такої реєстраційної справи.

{Абзац п'ятий частини шостої статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Розділ IV ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 18. Проведення державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку з урахуванням особливостей, визначених цим Законом:

{Абзац перший частини першої статті 18 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

{Пункт 1 частини першої статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

{Пункт 2 частини першої статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

{Пункт 3 частини першої статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

{Пункт 4 частини першої статті 18 в редакції Законів № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019}

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

{Пункт 4 частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

{Пункт 6 частини першої статті 18 в редакції Законів № 1666-VIII від 06.10.2016, № 2518-IX від 15.08.2022}

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

{Пункт 7 частини першої статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

{Пункт 8 частини першої статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та **порядок державної реєстрації прав** визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

{Частину третю статті 18 виключено на підставі Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

4. Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

{Абзац перший частини четвертої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року.

{Статтю 18 доповнено новою частиною згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

5. У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не в результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або державна реєстрація прав проводиться

не автоматично у випадках, визначених цим Законом, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав.

{Абзац перший частини п'ятої статті 18 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Обсяг цивільної правоздатності та дієздатності визначається, а повноваження представника перевіряються щодо особи, якій належить нерухоме майно на певному речовому праві, та щодо особи, яка набуває певних речових прав.

{Статтю 18 доповнено новою частиною згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

6. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи - громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи - іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи - нерезидента здійснюється на підставі документа, що підтверджує реєстрацію такої особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського, судового реєстру тощо), та її установчих документів (їх копій), що легалізовані (консульська легалізація чи проставлення апостиля) в установленому законодавством порядку, якщо інше не встановлено чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

{Статтю 18 доповнено новою частиною згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

7. У разі подачі документів на державну реєстрацію уповноваженою на те особою встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, уповноважену діяти від імені юридичної особи.

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

{Статтю 18 доповнено новою частиною згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

8. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

{Частина статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

9. Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з урахуванням особливостей, визначених цією статтею.

{Абзац перший частини дев'ятої статті 18 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами.

Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

{Абзац четвертий частини дев'ятої статті 18 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Абзац п'ятий частини дев'ятої статті 18 виключено на підставі Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

Під час проведення державної реєстрації права власності на будівлю або споруду набутого внаслідок переходу такого права до нового власника, який є оператором системи розподілу відповідно до закону, одночасно проводиться державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою попереднього власника будівлі або споруди, на якій вони розташовані, якщо сторонами договору, на підставі якого оператор системи розподілу набуває право власності на будівлю або споруду, не встановлено інше. Державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою проводиться без подання відповідної заяви одночасно з державною реєстрацією переходу права власності на відповідну будівлю або споруду. У разі якщо умовами договору встановлено інше, з підстав, що на такій земельній ділянці розташовано/здійснюється будівництво іншого об'єкта нерухомого майна попереднього власника, державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля або споруда, права на які переходять до оператора системи розподілу, проводиться після виділення оператору системи розподілу частини земельної ділянки під таку будівлю або споруду з урахуванням охоронної зони в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера. У такому разі згода попереднього землекористувача на перехід права користування на частину земельної ділянки під будівлю або споруду з урахуванням охоронної зони до оператора систем розподілу не вимагається.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом шостим згідно із Законом № 1657-IX від 15.07.2021}

У разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва подається одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом сьомим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі необхідності зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна відповідно до [статті 5](#) Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" подається одна заява про державну реєстрацію припинення попереднього речового права (у тому числі на майбутні об'єкти нерухомості та обтяження гарантійної частки) та державної реєстрації нового речового права на відповідний об'єкт (у тому числі на майбутні об'єкти нерухомості та обтяження гарантійної частки).

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості подається у разі, якщо така державна реєстрація проводиться у зв'язку із зміною замовника будівництва.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом дев'ятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі якщо державна реєстрація проводиться у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва, подається одна заява про:

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом десятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

1) державну реєстрацію спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом одинадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

2) зміну технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості;

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом дванадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

3) зміну гарантійної частки.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом тринадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Одна заява про державну реєстрацію подається у разі зміни майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом чотирнадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

У разі якщо державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, здійснюватиметься за замовником будівництва та девелопером будівництва, заява про державну реєстрацію права підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом п'ятнадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Заяви про державну реєстрацію, визначені абзацами шостим - чотирнадцятим цієї частини, підписуються особами, за якими реєструється відповідне право.

{Частина дев'яту статті 18 доповнено абзацом шістнадцятим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина статті 18 в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

10. Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

11. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

12. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження.

Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

13. Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

14. Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

15. Вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

{Частина статті 18 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

16. Реєстраційна дія в Державному реєстрі прав, проведена в автоматичному режимі, вважається дією технічного адміністратора та може бути оскаржена в порядку, передбаченому [статтею 37](#) цього Закону.

{Статтю 18 доповнено частиною шістнадцятою згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Стаття 19. Строки проведення реєстраційних дій та надання інформації з Державного реєстру прав

1. Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви у Державному реєстрі прав, крім випадків, передбачених цією статтею та [статтями 27², 27³, 31²](#) цього Закону.

{Частина перша статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Надання інформації з Державного реєстру прав у електронній формі здійснюється в режимі реального часу.

{Частина друга статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

3. Строк, зазначений у частині другій цієї статті, обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

{Стаття 19 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 20. Подання заяви та документів у сфері державної реєстрації прав

{Назва статті 20 в редакції Закону № 2468-IX від 28.07.2022}

1. Заява на проведення реєстраційних дій подається заявником у паперовій формі, а у випадках, передбачених законодавством, - в електронній формі разом з оригіналами документів, необхідних для проведення реєстраційних дій, чи їх копіями, засвідченими державними органами, органами місцевого самоврядування (якщо оригінали таких

документів відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування).

{Абзац перший частини першої статті 20 в редакції Закону № 2468-IX від 28.07.2022}

Заява на державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості подається у порядку, визначеному [статтею 27²](#) цього Закону.

{Частину першу статті 20 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Реєстраційні дії за заявою, у якій зазначено відомості про документи, необхідні для проведення таких дій, або за заявою, до якої додано копії відповідних документів, засвідчені підписом заявника, проводяться з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг".

{Абзац частини першої статті 20 в редакції Закону № 2468-IX від 28.07.2022}

Заява на проведення реєстраційних дій у паперовій формі подається за умови встановлення особи заявника. Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим [Законом України](#) "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус".

Особа іноземця або особи без громадянства встановлюється за національним, дипломатичним чи службовим паспортом іноземця або іншим документом, що посвідчує особу іноземця або особи без громадянства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається заявником з накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог [Закону України](#) "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги".

{Абзац шостий частини першої статті 20 в редакції Закону № 2801-IX від 01.12.2022}

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність (крім проведення реєстраційних дій за заявою уповноваженої особи державного органу, органу місцевого самоврядування), довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави, або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи.

{Абзац частини першої статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідного користувача, обтяжувача.

Порядок подання заяв у сфері державної реєстрації прав та повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, а також відповідного користувача, обтяжувача про подані заяви визначається Кабінетом Міністрів України у [Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень](#).

{Частина перша статті 20 в редакції Законів № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019}

{Частину другу статті 20 виключено на підставі Закону № 1404-VIII від 02.06.2016}

{Частину третю статті 20 виключено на підставі Закону № 159-IX від 03.10.2019}

4. Заява про проведення реєстраційних дій, надання інформації з Державного реєстру прав не приймається в разі:

1) відсутності документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг, або внесення відповідної плати не в повному обсязі;

2) невстановлення особи заявника чи обсягу його повноважень на подання відповідної заяви;

3) відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку (у разі державної реєстрації прав на земельну ділянку).

{Частина четверта статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

5. У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється особистим підписом заявника, крім випадків, передбачених [статтями 27², 27³, 31²](#) цього Закону.

{Абзац перший частини п'ятої статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

З документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій у паперовій формі, виготовляються електронні копії шляхом сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав, та до реєстраційної справи в електронній формі.

{Абзац другий частини п'ятої статті 20 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 2468-IX від 28.07.2022}

Якщо у заяві відповідно до [Закону України "Про особливості надання публічних \(електронних публічних\) послуг"](#) зазначено відомості про документи, необхідні для проведення реєстраційних дій, або до заяви додано копії відповідних документів, засвідчені підписом заявника, державний реєстратор вчиняє дії, передбачені зазначеним Законом, з долученням електронних копій відповідних документів до заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав, та до реєстраційної справи в електронній формі.

{Частина п'яту статті 20 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав проводиться в порядку черговості їх надходження.

6. У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій в електронній формі така заява за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструється у базі даних із зазначенням дати і часу реєстрації, про що за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру повідомляється заявник.

{Частина шоста статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

Стаття 21. Отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав

1. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг).

{Частина першу статті 21 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

Форма та зміст витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру прав.

{Частина першу статті 21 доповнено абзацом третім згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші, ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до частин першої та другої статті 34 цього Закону.

{Частина першу статті 21 доповнено абзацом четвертим згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

{Частина перша статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

{Частина друга статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Стаття 22. Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав

1. Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

2. Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Відповідальність за відповідність електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, оригіналам таких документів у паперовій формі у разі подання заяви в електронній формі несе особа, яка виготовила електронні копії документів.

Стаття 23. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав

1. Розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

{Пункт 2 частини першої статті 23 в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

2. Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника.

3. Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав виконав вимоги державного

реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

Перебіг строку державної реєстрації прав продовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду, з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

4. Рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, якщо інше не випливає з документів, що надані додатково.

5. У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у строк, встановлений у частині третій цієї статті, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Стаття 24. Відмова в державній реєстрації прав

1. Підстави для відмови в державній реєстрації прав:

{Абзац перший частини першої статті 24 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;

2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;

3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;

4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;

5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом;

{Пункт 6 частини першої статті 24 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

6¹) встановлення факту застосування санкцій відповідно до Закону України "Про санкції", які унеможливають проведення державної реєстрації прав;

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 6¹ згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

8) після завершення строку, встановленого **частиною третьою** статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;

9) документи подано до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса;

{Пункт 9 частини першої статті 24 в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;

11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;

12) заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці;

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 12 згідно із Законом № 1404-VIII від 02.06.2016; в редакції Закону № 2475-VIII від 03.07.2018; із змінами, внесеними згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

13) відсутність згоди заставодержателя (іпотекодержателя) на дострокове припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію, оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо державної реєстрації припинення таких прав, що перебувають у заставі (іпотеці);

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 13 згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021; із змінами, внесеними згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

14) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків, визначених законом, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 14 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

15) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права, іншого речового права, обтяження на об'єкт незавершеного будівництва (крім об'єктів незавершеного будівництва, на які зареєстровано право власності), майбутній об'єкт нерухомості;

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 15 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

16) заява про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості містить відомості не про всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва;

{Частину першу статті 24 доповнено пунктом 16 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

17) не визначено чи визначено не в повному обсязі майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, - у разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

{Частина першу статті 24 доповнено пунктом 17 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

18) наявні зареєстровані спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, - у разі державної реєстрації речового права або обтяження на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім зміни замовника будівництва відповідно до закону, обтяження майна іпотекою відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#);

{Частина першу статті 24 доповнено пунктом 18 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

19) у Державному реєстрі прав відсутні відомості про право власності/право користування земельною ділянкою замовника будівництва (крім випадків, якщо відповідно до закону виконання будівельних робіт може здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою) у разі:

державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва;

первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості у зв'язку з його першим відчуженням;

{Частина першу статті 24 доповнено пунктом 19 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

20) не дотримано вимоги, визначені [статтею 27²](#) цього Закону.

{Частина першу статті 24 доповнено пунктом 20 згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

2. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

{Абзац третій частини другої статті 24 виключено на підставі Закону № 2475-VIII від 03.07.2018}

3. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених у частині першій цієї статті, не застосовується у разі:

1) наявності помилки в Державному земельному кадастрі, що виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки, невідповідність меж земельної ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межам);

2) невідповідності площі земельної ділянки, зазначеної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення);

3) невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відомостям, що містяться в документі, який посвідчує речове право на неї, якщо така невідповідність виникла внаслідок внесення змін або виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку після оформлення документа, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку. У такому разі пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру;

4) зміни найменування акціонерного товариства у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство;

{Частина третю статті 24 доповнено пунктом 4 згідно із Законом № 1983-VIII від 23.03.2017}

5) звернення заявника із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, яке було придбане у процесі приватизації у складі єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, яке на момент проведення такої реєстрації внесено до Єдиного реєстру боржників.

{Частина третю статті 24 доповнено пунктом 5 згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

4. Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у **пункті 6** частини першої цієї статті, не застосовується у разі:

1) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно або витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння;

{Пункт 1 частини четвертої статті 24 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав за особою, стосовно якої або щодо майна якої наявні обтяження у спеціальному розділі Державного реєстру прав чи в невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав;

3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до **Закону України "Про виконавче провадження"**;

{Пункт 3 частини четвертої статті 24 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

4) державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, передбачених цим пунктом.

Державна реєстрація іпотеки за наявності зареєстрованих інших обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості може проводитися виключно у разі, якщо такими обтяженнями є:

заборона відчуження, накладена відповідно до [Закону України](#) "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України";

іпотека, заборона відчуження, накладена за відповідним іпотечним договором, - за наявності згоди іпотекодержателя за попереднім іпотечним договором на передачу майна в наступну іпотеку, крім випадків, встановлених [Законом України](#) "Про іпотеку";

{Пункт 4 частини четвертої статті 24 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

5) державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості за наявності згоди іпотекодержателя (крім випадків, встановлених [Законом України](#) "Про іпотеку") або контролюючого органу (для податкової застави), у тому числі на відчуження або передачу на іншому речовому праві, поділ, об'єднання нерухомого майна або виділ частки з такого майна - у разі якщо обтяженням є іпотека, заборона відчуження, накладена у зв'язку з укладенням іпотечного договору, або податкова застава.

{Абзац перший пункту 5 частини четвертої статті 24 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

Згода контролюючого органу на відчуження майна, що перебуває у податковій заставі, не вимагається у випадку, передбаченому [пунктом 92.4](#) статті 92 Податкового кодексу України;

{Пункт 5 частини четвертої статті 24 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 2719-IX від 03.11.2022}

6) державної реєстрації прав на підставі свідоцтва про право на спадщину;

7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому [статтями 33-38](#) Закону України "Про іпотеку", за умови що інші обтяження (крім заборони відчуження, накладеної відповідно до [Закону України](#) "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України") на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки;

{Пункт 7 частини четвертої статті 24 в редакції Закону № 3588-IX від 22.02.2024}

8) державної реєстрації прав на підставі нотаріально посвідченого договору - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

9) державної реєстрації прав на підставі документа, відмінного від договору, щодо якого власником нерухомого майна встановлено вимогу нотаріального посвідчення, - у разі якщо обтяженням є вимога нотаріального посвідчення договору, встановлена власником майна;

10) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу;

11) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім державної реєстрації права власності на таку ділянку в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

12) державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення в результаті внесення її до статутного (складеного) капіталу юридичної особи або державної реєстрації іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за наявності згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення - у разі якщо обтяженням є переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

13) державної реєстрації прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, крім передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, - у разі якщо обтяженням є заборона передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;

14) виправлення технічної помилки відповідно до статті 26 цього Закону;

{Частина четверта статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 2478-VIII від 03.07.2018, № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

15) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке було придбане у складі єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства на підставі договору купівлі-продажу, укладеного у процесі приватизації;

{Частина четверту статті 24 доповнено пунктом 15 згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

16) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке входить до складу єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, щодо якого прийнято рішення про приватизацію;

{Частина четверту статті 24 доповнено пунктом 16 згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

17) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності, - у разі якщо обтяженням є заборона відчуження;

{Частина четверту статті 24 доповнено пунктом 17 згідно із Законом № 3588-IX від 22.02.2024}

18) державної реєстрації припинення речового права на нерухоме майно, похідного від права власності, - у разі закінчення строку дії договору, на підставі якого набуто таке право, або настання іншої обставини, що відповідно до закону має наслідком припинення такого права.

{Частина четверту статті 24 доповнено пунктом 18 згідно із Законом № 3588-IX від 22.02.2024}

5. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених **частиною першою** цієї статті, заборонена.

Стаття 25. Зупинення державної реєстрації прав

1. Проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі:

1) судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили;

2) заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна.

{Частина перша статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

2. Судове рішення або заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

{Частина друга статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

3. Державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій та/або судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

{Абзац перший частини третьої статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Державний реєстратор також приймає рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує п'ятнадцяти календарних днів, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

{Абзац другий частини третьої статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

4. Про відновлення реєстраційних дій (крім відновлення реєстраційних дій на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій після прийняття рішення про відновлення реєстраційних дій загальний строк розгляду відповідних заяв продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

5. Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе через п'ять календарних днів з дня завершення строку, передбаченого абзацом другим частини третьої цієї статті, а в разі відкликання попередньої заяви - через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.

Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна, у разі якщо за попередньою заявою подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, можливе через п'ять календарних днів з дня реєстрації судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, відповідно до [статті 31¹](#) цього Закону.

{Статтю 25 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом [№ 340-IX від 05.12.2019](#)}

6. Заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій не приймається у разі:

- 1) невстановлення особи заявника;
- 2) невстановлення належності об'єкта нерухомого майна заявнику на праві власності;
- 3) якщо не сплив п'ятиденний строк, передбачений [частиною п'ятою](#) цієї статті.

{Статтю 25 доповнено частиною шостою згідно із Законом [№ 2255-IX від 12.05.2022](#)}

{Текст статті 25 в редакції Закону [№ 1666-VIII від 06.10.2016](#)}

Стаття 26. Внесення відомостей до Державного реєстру прав

1. За результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до [Цивільного кодексу України](#). Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Відомості про переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, що припиняється після завершення строку, на який було передано таке переважне право, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної

реєстрації такого обтяження до дня закінчення строку, на який передано таке переважне право, що обраховується відповідно до [Цивільного кодексу України](#). Після закінчення зазначеного строку державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

{Частина першу статті 26 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

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

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

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

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

2. У разі допущення технічної помилки (граматичної описки, друкарської, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися.

{Абзац перший частини другої статті 26 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

У разі якщо після отримання заявником документів за результатами розгляду заяви виявлено технічну помилку, допущену під час внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права, обтяження речових прав, зокрема помилку у відомостях про суб'єкта речового права, обтяження, відомостях про речове право, обтяження, відомостях про нерухоме майно, у тому числі його технічних характеристиках, або якщо відбулося виправлення такої помилки в документах, що подавалися для державної реєстрації прав, або відбулася зміна адреси об'єкта нерухомого майна, такі помилки, відомості виправляються державним реєстратором на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, відомості, а у випадку, передбаченому [пунктом 2](#) частини сьомої статті 37 цього Закону, - посадовою особою Міністерства юстиції України, його територіальних органів або на підставі рішення Міністерства юстиції України, його територіальних органів - державним реєстратором, яким допущено технічну помилку.

{Абзац другий частини другої статті 26 в редакції Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

Виправлення помилки, відомостей, що впливають на права третіх осіб, здійснюється державним реєстратором виключно за наявності згоди таких осіб або на підставі судового рішення.

{Абзац третій частини другої статті 26 в редакції Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

3. Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню, крім випадків, передбачених **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи визнання його прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання у випадку, передбаченому **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження припиняються. У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи визнання його прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання у випадку, передбаченому **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію зміни, припинення речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації, шляхом державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав, що здійснюється державним реєстратором або, у випадку скасування рішення Міністерства юстиції України, прийнятого відповідно до **пункту 1** частини сьомої статті 37 цього Закону, посадовою особою Міністерства юстиції України. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Державна реєстрація прав у випадках, передбачених цією частиною, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, крім випадку визнання її вчиненою з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про державну реєстрацію на

підставі рішення Міністерства юстиції України, що виконується посадовою особою Міністерства юстиції України відповідно до **статті 37** цього Закону.

{Частина третя статті 26 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022; в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

4. У разі скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав на підставі судового рішення чи визнання його прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання у випадку, передбаченому **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону, державний реєстратор чи посадова особа територіального органу Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому **пунктом 1** частини сьомої статті 37 цього Закону) вносить відомості про скасування (анулювання) відповідного рішення до Державного реєстру прав та відновлює розгляд відповідної заяви.

{Абзац перший частини четвертої статті 26 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022; в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним скасуванням цим рішенням заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій чи відповідного судового рішення, зареєстрованих у базі даних заяв.

5. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому **статтею 37** цього Закону).

{Стаття 26 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:

{Абзац перший частини першої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2269-VIII від 18.01.2018; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;

{Пункт 1 частини першої статті 27 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;

5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;

6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;

{Пункт 6 частини першої статті 27 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Пункт 9 частини першої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

{Пункт 13 частини першої статті 27 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

13¹) договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;

{Частину першу статті 27 доповнено пунктом 13¹ згідно із Законом № 132-IX від 20.09.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

13²) актів приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";

{Частину першу статті 27 доповнено пунктом 13² згідно із Законом № 590-IX від 13.05.2020; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

13³) договору про передачу страхового портфеля;

{Частину першу статті 27 доповнено пунктом 13³ згідно із Законом № 1909-IX від 18.11.2021}

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

1) судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що набрало законної сили;

{Пункт 1 частини другої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

{Пункт 2 частини другої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1404-VIII від 02.06.2016; в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

3) визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;

{Пункт 3 частини другої статті 27 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, чи його дубліката;

{Пункт 5 частини другої статті 27 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

5¹) договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

{Частину другу статті 27 доповнено пунктом 5¹ згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

5²) заяви про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки;

{Частина другу статті 27 доповнено пунктом 5² згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

5³) заяви про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво);

{Частина другу статті 27 доповнено пунктом 5³ згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

б) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості;

{Пункт 6 частини другої статті 27 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

Стаття 27¹. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації

{Назва статті 27¹ в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина першу статті 27¹ виключено на підставі Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

2. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються такі документи:

1) копія наказу Фонду державного майна України про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;

2) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта;

3) документ, що містить опис об'єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об'єкта (крім випадків, коли такий документ внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва).

{Пункт 3 частини другої статті 27¹ із змінами, внесеними згідно із Законом № 199-IX від 17.10.2019}

{Частина третю статті 27¹ виключено на підставі Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина четверту статті 27¹ виключено на підставі Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина п'яту статті 27¹ виключено на підставі Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Розділ IV доповнено статтею 27¹ згідно із Законом № 2269-VIII від 18.01.2018}

Стаття 27². Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості

1. Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності в Державному реєстрі прав відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, - за наявності);

2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;

3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;

4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

6) за відсутності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

7) за умови дотримання вимог [статей 4 і 5](#) Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

2. Державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1-5, 7 частини першої цієї статті;

2) за наявності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості;

3) за умови одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва;

4) за умови одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки;

5) за умови дотримання вимог [статті 5](#) Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

3. Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1-5 частини першої цієї статті, якщо інше не визначено законом;

2) за наявності зареєстрованого спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом;

3) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27² цього Закону та [статтею 10](#) Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється одночасно щодо всіх таких об'єктів у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Одночасно з такою державною реєстрацією здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до [Закону України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

Дія обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (у подільному об'єкті незавершеного будівництва, черзі, пусковому комплексі), припиняється автоматично програмними засобами Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги, пускового комплексу).

5. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва.

6. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

7. Вимоги, зазначені у частинах першій - шостій цієї статті, не застосовуються у разі державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень на підставі рішення суду.

У разі відсутності у Державному реєстрі прав розділу, відкритого на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, відомості про інші речові права та обтяження речових прав на такий об'єкт вносяться до Державного реєстру прав відповідно до [статті 13](#) цього Закону.

8. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

9. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є 10 і більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється в один із таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо набуття права на виконання будівельних робіт.

10. Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пунктом 2 частини дев'ятої цієї частини, передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

11. Державна реєстрація спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, зміни технічних характеристик об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зміни гарантійної частки у зв'язку із змінами проектної документації на будівництво здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі відповідної заяви, поданої у складі заяви (повідомлення) щодо змін у проектній документації на будівництво.

12. Зміна майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється з дотриманням вимог [Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"](#) на підставі заяви про державну реєстрацію обтяжень, поданої в паперовій або електронній формі.

13. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості здійснюється на підставі договору управителя із замовником будівництва, яким встановлюється право довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні майбутні об'єкти нерухомості.

14. Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, яка проводиться у результаті першого відчуження, здійснюється також:

1) державна реєстрація припинення права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на такий об'єкт - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

2) державна реєстрація припинення обтяження майбутнього об'єкта нерухомості іпотекою згідно з іпотечним договором, укладеним між забудовником та управителем фонду фінансування будівництва відповідно до [Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#), - у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

3) державна реєстрація припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, встановленого на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості, - у разі державної реєстрації переходу до такої особи спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого встановлено відповідне обтяження;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо договором передбачено перехід до правонабувача спеціального майнового права до повної сплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості.

15. Заява про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості подається виключно в електронній формі.

{Розділ IV доповнено статтею 27² згідно із Законом [№ 2518-IX від 15.08.2022](#)}

Стаття 27³. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості

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

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

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності) - для неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право;

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного неподільного об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право.

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

1) оновлюються характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється вид речового права (із спеціального майнового права на право власності);

3) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва - у разі якщо за результатами оновлення характеристик об'єкта його загальна площа збільшилася порівняно із загальною площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

4. Крім дій, передбачених частиною третьою цієї статті, під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) проводиться державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на такий об'єкт здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу;

2) оновлюються характеристики будівлі, споруди (їх частини, яка була включена до відповідної черги будівництва/пускового комплексу) згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

3) вноситься до Державного реєстру прав запис про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до них будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва внесення запису про спільну сумісну власність власників

об'єктів нерухомого майна здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу. При цьому перелік таких власників не зазначається;

4) проводиться державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди) іпотекою, зареєстрованою згідно з [частиною другою](#) статті 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна іпотекою здійснюється під час державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу.

5. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні об'єкти залишається чинною до її припинення на підставі заяви замовника будівництва.

6. Власник об'єкта нерухомого майна, замовник будівництва/девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва повідомляються про проведену державну реєстрацію у порядку, визначеному [статтею 21](#) цього Закону.

7. Положення цієї статті в частині автоматичної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності [Законом України](#) "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому".

{Розділ IV доповнено статтею 27³ згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Розділ V

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 28. Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

1. Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі

земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із [статтею 122](#) Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням [пунктів 3 та 4](#) розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності".

{Частина друга статті 28 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

Стаття 29. Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 року

1. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого в результаті переходу права власності та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, яка заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

Під час проведення державної реєстрації права спільної власності на земельну ділянку щодо одного із співвласників у разі наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про право спільної власності на земельну ділянку із зазначенням усіх співвласників, перенесених з Державного реєстру земель, державний реєстратор одночасно з державною реєстрацією права спільної власності щодо одного із співвласників також переносить відомості про інших співвласників на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу Державного реєстру прав.

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом четвертим цієї частини, здійснюється виключно за відсутності в Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

У разі наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про інші речові права, похідні від права власності, перенесених з Державного реєстру земель, крім відомостей про право власності на земельну ділянку, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав переносить такі відомості Державного земельного кадастру про речові права на таку земельну ділянку до відповідного відкритого розділу Державного реєстру прав.

2. Державна реєстрація речових прав похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться з одночасною державною реєстрацією права

власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

{Абзац перший частини другої статті 29 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у Державному земельному кадастрі чи в Державному реєстрі прав.

При цьому строк такого речового права, у тому числі оренди, обраховується відповідно до строку дії договору оренди, що обраховується з дня його укладення.

3. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 року, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.

{Стаття 29 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 29¹. Особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти державно-приватного партнерства, у тому числі об'єкти концесії, та земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії

1. Орган, що прийняв рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії, зобов'язаний протягом 15 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення забезпечити державну реєстрацію заборони на відчуження земельних ділянок, необхідних для цілей здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

Після погодження у встановленому порядку документації із землеустрою та внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру державний партнер, концесіодавець або за його дорученням державне чи комунальне підприємство, установа, організація або господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі, Автономній Республіці Крим чи територіальній громаді, що належать до сфери його управління, реєструє право власності на таку земельну ділянку за органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який відповідно до статті 122 Земельного кодексу України наділений повноваженнями щодо передачі відповідної земельної ділянки у користування.

2. Передача приватному партнеру (концесіонеру) об'єкта державного-приватного партнерства (об'єкта концесії) або будівництво приватним партнером (концесіонером) об'єкта державного-приватного партнерства (об'єкта концесії) є підставою для здійснення реєстрації за приватним партнером (концесіонером) речових прав володіння та користування на об'єкт державного-приватного партнерства (об'єкт концесії) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

{Закон доповнено статтею 29¹ згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019}

Стаття 29². Особливості державної реєстрації речових прав на об'єкти, передані до статутного капіталу акціонерного товариства, утвореного згідно із Законом України "Про акціонерне товариство "Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом"

1. Державна реєстрація прав на нерухоме майно, передане до статутного капіталу акціонерного товариства, утвореного згідно із Законом України "Про акціонерне товариство "Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом", здійснюється на підставі передавального акта без обов'язкової попередньої державної реєстрації права власності на таке майно.

2. Державна реєстрація речових прав щодо майна, право державної власності на яке було зареєстровано, здійснюється на підставі передавального акта та даних, що містяться в Державному реєстрі прав.

3. Державна реєстрація речових прав щодо майна, право державної власності на яке не було зареєстровано, проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації, що проводиться після державної реєстрації акціонерного товариства, створеного згідно із Законом України "Про акціонерне товариство "Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом".

{Закон доповнено статтею 29² згідно із Законом № 2896-IX від 06.02.2023}

Стаття 30. Особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності

1. Право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному [статтями 13, 14¹](#) Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація припинення права оренди на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду в порядку, визначеному [статтями 13, 14¹](#) Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

{Стаття 30 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 30¹. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування

1. Рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.

3. Під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

4. Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

{Статтю 30¹ доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

{Закон доповнено статтею 30¹ згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016}

Стаття 31. Особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку

{Назва статті 31 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

1. Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

{Абзац перший частини першої статті 31 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;

2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

2. Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, проведення технічної інвентаризації щодо зазначених об'єктів нерухомості є не обов'язковим.

{Частина друга статті 31 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Стаття 31¹. Особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень

{Назва статті 31¹ із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

1. Реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

2. Державна судова адміністрація України у день набрання законної сили судовим рішенням, яке передбачає набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора, забезпечує передачу до Державного реєстру прав примірника такого судового рішення.

3. Державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням відповідного майна у день надходження відповідного судового рішення формує та реєструє необхідну заяву або реєструє судові рішення про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, чи судові рішення про скасування відповідного судового рішення.

Проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень здійснюється у порядку та строки, передбачені цим Законом, без справляння адміністративного збору.

4. Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-комунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Міністерством юстиції України спільно з Державною судовою адміністрацією України.

{Частина четверта статті 31¹ із змінами, внесеними згідно із Законом № 2801-IX від 01.12.2022}

{Розділ V доповнено статтею 31¹ згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; текст статті 31¹ із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 31². Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості

1. Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених цією статтею.

2. У разі якщо у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, необхідно проводити декілька реєстраційних дій або реєстраційні дії щодо декількох об'єктів, державна реєстрація прав проводиться поступово в міру завершення попередньої реєстраційної дії.

У разі якщо здійснюється одночасна видача декількох свідоцтв про право на спадщину, свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя, у разі смерті одного з подружжя, що має наслідком проведення декількох реєстраційних дій щодо різних суб'єктів речового права або реєстраційних дій щодо декількох об'єктів, державна реєстрація прав проводиться після видачі таких свідоцтв.

{Абзац другий частини другої статті 31² із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

3. Під час проведення державної реєстрації права власності у результаті видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) або свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що реалізовувалося, у тому числі як предмет іпотеки, нотаріус одночасно проводить також державну реєстрацію припинення іпотеки щодо такого майна.

4. Державна реєстрація припинення обтяження речових прав у результаті зняття нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна відповідно до [Закону України "Про нотаріат"](#) проводиться нотаріусом, яким знято відповідну заборону на відчуження нерухомого майна, одночасно з її зняттям.

5. У разі нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини, а також у разі, якщо у результаті вчинення нотаріальної дії утворюються нові об'єкти нерухомого майна, що потребує здійснення власником дій, спрямованих на формування (створення) нерухомого майна, державна реєстрація прав проводиться після настання певної обставини, формування (створення) нерухомого майна будь-яким державним реєстратором з урахуванням [частини п'ятої](#) статті 3 цього Закону в порядку та строки, передбачені цим Законом.

6. Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної

дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом.

7. За наявності поважних причин (надзвичайна або невідвротна за даних умов подія (непереборна сила) державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, може бути проведена іншим нотаріусом за домовленістю із ним та за попереднім письмовим повідомленням відповідного територіального органу Міністерства юстиції України із зазначенням поважних причин, відомостей про нотаріуса, який проводитиме державну реєстрацію прав, та строку відсутності.

Передача заяв на проведення державної реєстрації прав до іншого нотаріуса здійснюється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав відповідним територіальним органом Міністерства юстиції України.

8. У разі смерті нотаріуса, оголошення його померлим чи безвісно відсутнім у порядку, встановленому законом, або якщо нотаріус за станом здоров'я не може вчинити дії, передбачені **частиною першою** цієї статті, припинення або зупинення діяльності такого нотаріуса, передача заяв на проведення державної реєстрації прав до іншого нотаріуса здійснюється за рішенням відповідного територіального органу Міністерства юстиції України.

9. Частини сьома та восьма цієї статті також застосовуються до випадків проведення інших реєстраційних дій нотаріусом, який за наявності умов, визначених цими частинами, не може провести реєстраційні дії у межах строків, встановлених цим Законом, за заявами, що перебувають на розгляді у такого нотаріуса.

{Розділ V доповнено статтею 31² згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019; із змінами, внесеними згідно із Законом № 3588-IX від 22.02.2024}

Стаття 31³. Особливості проведення реєстраційних дій щодо нерухомого майна банків, що виводяться з ринку

1. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно банку, що виводиться з ринку відповідно до [Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб"](#), передане приймаючому або перехідному банку, здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням вимог Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб".

2. Реєстраційні дії щодо нерухомого майна, зазначеного у частині першій цієї статті, проводяться незалежно від місцезнаходження такого майна у строк, що не перевищує двох робочих днів з дня подання відповідної заяви органу або суб'єкту, що здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав.

{Розділ V доповнено статтею 31³ згідно із Законом № 590-IX від 13.05.2020}

Стаття 31⁴. Особливості проведення реєстраційних дій, пов'язаних із реалізацією переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

1. У разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлене переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права, державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки.

2. У разі державної реєстрації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданого іншій особі, державний реєстратор невідкладно після здійснення державної реєстрації письмово повідомляє про таку реєстрацію власника земельної ділянки.

3. Державна реєстрація припинення наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу здійснюється без подання відповідної заяви заявником одночасно з:

державною реєстрацією права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення;

державною реєстрацією нового наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу.

{Статтю 31⁴ доповнено частиною третьою згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

4. У разі державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за суб'єктом переважного права чи державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення одночасно проводиться державна реєстрація припинення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зареєстрованого в Державному реєстрі прав, без подання заяви заявником.

{Статтю 31⁴ доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

{Закон доповнено статтею 31⁴ згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

Стаття 31⁵. Особливості державної реєстрації прав, пов'язаних з передачею в оренду земельної ділянки особою, яка її використовує на праві емфітевзису

{Назва статті 31⁵ в редакції Закону № 3065-IX від 02.05.2023}

1. Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, переданої в оренду особою, яка використовує відповідну земельну ділянку на праві емфітевзису, якщо таке припинення відбулося у зв'язку з припиненням права емфітевзису, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією припинення права емфітевзису.

2. У разі якщо договором користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлено заборону щодо передачі особою, яка використовує відповідну земельну ділянку на праві емфітевзису, відповідної земельної ділянки в оренду, державна реєстрація заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду проводиться одночасно з державною

реєстрацією права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб без подання відповідної заяви заявником.

{Статтю 31⁵ доповнено частиною другою згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

3. Державна реєстрація припинення заборони передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду особою, яка її використовує на праві емфітевзису, проводиться одночасно з державною реєстрацією припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження.

{Статтю 31⁵ доповнено частиною третьою згідно із Законом № 3065-IX від 02.05.2023}

{Закон доповнено статтею 31⁵ згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

Стаття 31⁶. Особливості проведення реєстраційних дій щодо переходу речових прав на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва

1. Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, що розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до його набувача.

2. Державна реєстрація переходу від територіальної громади до іншої територіальної громади, держави права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, що розміщений на земельній ділянці комунальної власності, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу від територіальної громади іншій територіальній громаді, держави права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї).

3. Державна реєстрація переходу права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці державної, комунальної власності, яка перебуває у постійному користуванні, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права постійного користування такою земельною ділянкою від попереднього суб'єкта права оперативного управління, господарського відання на відповідний об'єкт до набувача права оперативного управління, господарського відання на цей об'єкт відповідно до закону.

4. Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці будь-якої форми власності, яка перебувала у користуванні (на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію)

відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права користування такою земельною ділянкою від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до його набувача. Про перехід відповідного права державний реєстратор зобов'язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (якщо інформація про його місце проживання (місцезнаходження) міститься у Державному реєстрі прав) поштовим відправленням або електронною поштою.

{Закон доповнено статтею 31⁶ згідно із Законом № 1657-IX від 15.07.2021; в редакції Закону № 1720-IX від 08.09.2021 з урахуванням змін, внесених Законом № 1892-IX від 17.11.2021}

Стаття 31⁷. Особливості державної реєстрації прав на меліоративну мережу або складові частини меліоративної мережі

1. Для проведення державної реєстрації прав власності на меліоративну мережу організації водокористувачів подаються:

1) рішення центрального органу виконавчої влади, що здійснює відповідно до закону функції з управління відповідними об'єктами державної власності, та/або органу місцевого самоврядування про передачу у власність організації водокористувачів об'єктів інженерної інфраструктури міжгосподарських та/або внутрішньогосподарських меліоративних систем та/або мереж;

2) акт приймання-передачі організації водокористувачів об'єктів інженерної інфраструктури міжгосподарських та внутрішньогосподарських меліоративних систем та/або мереж.

2. У разі належності речових прав на окремі складові частини (об'єкти) меліоративної мережі різним особам до Державного реєстру прав вносяться відомості про таких осіб та код (номер) відповідних складових частин (об'єктів) меліоративної мережі згідно з відомостями Державного земельного кадастру.

{Розділ V доповнено статтею 31⁷ згідно із Законом № 2079-IX від 17.02.2022}

Стаття 31⁸. Особливості державної реєстрації права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, на підставі копій документів, необхідних для такої реєстрації

{Назва статті 31⁸ в редакції Закону № 3050-IX від 11.04.2023}

1. Державна реєстрація права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, які включені до [Переліку територій, на яких ведуться \(велися\) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією](#), що визначається у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку, що проводиться з урахуванням вимог [Закону України "Про особливості надання публічних \(електронних публічних\) послуг"](#) на підставі копій документів, необхідних для такої реєстрації, засвідчених підписом заявника - особи, що здійснювала будівництво такого об'єкта, здійснюється без виконання вимоги

абзацу другого частини другої статті 5 Закону України "Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг".

{Частина перша статті 31⁸ в редакції Закону № 3050-IX від 11.04.2023}

2. Державна реєстрація права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна у порядку, передбаченому цією статтею, може бути проведена виключно за наявності у відповідного заявника речового права на земельну ділянку під таким об'єктом.

{Розділ V доповнено статтею 31⁸ згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

Розділ VI

КОРИСТУВАННЯ ВІДОМОСТЯМИ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

Стаття 32. Надання інформації з Державного реєстру прав

1. Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом.

2. Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням кваліфікованого електронного підпису або удосконаленого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, або засобів електронної ідентифікації, що мають високий або середній рівень довіри, відповідно до вимог законів України "Про електронні документи та електронний документообіг" та "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги", або в паперовій формі.

{Абзац перший частини другої статті 32 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 2801-IX від 01.12.2022}

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.

3. Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Бюро економічної безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, приватних виконавців, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за

допомогою кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог [Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги"](#). [Порядок доступу до Державного реєстру прав](#) визначається Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених цим Законом.

{Абзац перший частини третьої статті 32 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1150-IX від 28.01.2021, № 2801-IX від 01.12.2022}

Національному агентству з питань запобігання корупції надається також безпосередній автоматизований доступ до Єдиного державного реєстру.

{Частину третю статті 32 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 140-IX від 02.10.2019}

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову та бюджетну політику, під час здійснення верифікації та моніторингу державних виплат безоплатно отримує відомості з Державного реєстру прав в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів про обмін інформацією, укладених з технічним адміністратором.

{Частину третю статті 32 доповнено абзацом згідно із Законом № 1774-VIII від 06.12.2016; в редакції Закону № 324-IX від 03.12.2019}

Бюро економічної безпеки України безоплатно отримує відомості з Державного реєстру прав в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів, укладених з технічним адміністратором.

{Частину третю статті 32 доповнено абзацом четвертим згідно із Законом № 1150-IX від 28.01.2021}

Відомості з Державного реєстру безоплатно надаються центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики, для використання у статистичних цілях.

{Частину третю статті 32 доповнено абзацом п'ятим згідно із Законом № 2438-IX від 19.07.2022 - щодо набрання чинності див. пункт 2}

{Частина третя статті 32 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1404-VIII від 02.06.2016, № 1774-VIII від 06.12.2016}

4. За заявою власника чи іншого правоволодільця державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав.

За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні державний реєстратор надає інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

Стаття 33. Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру

1. Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання:

державними реєстраторами відомостей з Державного земельного кадастру про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на земельні ділянки, їх обтяження, а також про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами.

2. Інформація Державного реєстру прав, отримана центральним органом виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, може зберігатися та використовуватися для забезпечення виконання покладених на нього повноважень, у тому числі для ведення обліку земель.

3. Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру здійснюється в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, спільно з Міністерством юстиції України.

4. Програмне забезпечення Державного реєстру прав забезпечує інформаційну взаємодію між Державним реєстром прав, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань з метою одержання інформації про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи, а також юридичних осіб, учасником (акціонером, членом) яких вона є.

{Статтю 33 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 552-IX від 31.03.2020}

{Стаття 33 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 33¹. Електронна інформаційна взаємодія Державного реєстру прав та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва

1. Програмні засоби ведення Державного реєстру прав повинні забезпечувати можливість електронної інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та забезпечувати отримання:

Державним реєстром прав - відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти, необхідних для державної реєстрації речових прав на такі об'єкти;

Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва - відомостей з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права.

2. Електронна інформаційна взаємодія Державного реєстру прав та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва здійснюється у режимі реального часу в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку організації електронної інформаційної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів.

{Закон доповнено статтею 33¹ згідно із Законом № 199-IX від 17.10.2019}

Стаття 34. Плата (адміністративний збір) за проведення реєстраційних дій та за надання інформації з Державного реєстру прав

{Назва статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

1. За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань) справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

{Абзац перший частини першої статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 132-IX від 20.09.2019}

За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань), проведену у строки менші, ніж передбачені статтею 19 цього Закону, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

{Абзац другий частини першої статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 132-IX від 20.09.2019}

1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк два робочі дні;

2 прожиткових мінімумів для працездатних осіб - у строк один робочий день;

5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб - у строк 2 години.

{Частина перша статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

2. За державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

За державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, права власності на об'єкт нерухомого майна, яка у випадках, визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав, адміністративний збір не справляється.

За державну реєстрацію права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

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

відповідного об'єкта та розташовані на прибудинковій території, адміністративний збір не справляється.

{Статтю 34 доповнено новою частиною згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

3. За державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

{Абзац перший частини статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

За державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності, проведену у строки менші, ніж передбачені статтею 19 цього Закону, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

{Абзац другий частини статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк два робочі дні;

1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк один робочий день;

2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк 2 години.

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

4. За державну реєстрацію обтяжень речових прав справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію обтяження майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, на підставі заяви про реєстрацію права, поданої в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

{Частина четверту статті 34 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

Адміністративний збір не справляється за державну реєстрацію речових прав та обтяжень, яка у випадках, визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав.

{Частина четверту статті 34 доповнено абзацом третім згідно із Законом № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

5. За державну реєстрацію прав у результаті вчинення нотаріальних дій справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

6. За виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника, справляється адміністративний збір у розмірі 0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

7. За отримання інформації з Державного реєстру прав у порядку, передбаченому **статтею 32** цього Закону, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації в паперовій формі;

{Абзац другий частини статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації в електронній формі;

{Абзац третій частини статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - отримання інформації адвокатами, нотаріусами (під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості) шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав.

{Абзац четвертий частини сьомої статті 34 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

8. Адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав, та округлюється до найближчих 10 гривень.

{Абзац перший частини статті 34 в редакції Закону № 1774-VIII від 06.12.2016}

Адміністративний збір справляється за одну надану послугу у сфері державної реєстрації прав.

У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації прав одночасно усім співвласникам нерухомого майна адміністративний збір справляється один раз у повному обсязі.

У разі надання однієї послуги у сфері державної реєстрації прав співвласникам нерухомого майна окремо один від одного адміністративний збір справляється у повному обсязі з кожного із співвласників.

У разі відмови у проведенні реєстраційних дій адміністративний збір не повертається.

У разі відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень адміністративний збір підлягає поверненню.

{Частина статті 34 в редакції Закону № 1666-VIII від 06.10.2016}

9. Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:

1) фізичні та юридичні особи - під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом;

2) громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;

3) громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення - не менше трьох років;

4) громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;

5) особи з інвалідністю внаслідок Другої світової війни, особи з числа учасників антитерористичної операції, учасників здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, яким надано статус особи з інвалідністю внаслідок війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і порівняні до них у встановленому порядку особи;

{Пункт 5 частини статті 34 в редакції Закону № 2443-VIII від 22.05.2018}

6) особи з інвалідністю I та II груп;

{Пункт 6 частини статті 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2443-VIII від 22.05.2018}

6¹) громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна та державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості;

{Частину дев'яту статті 34 доповнено пунктом 6¹ згідно із Законом № 2923-IX від 23.02.2023}

7) Національний банк України;

8) органи державної влади, органи місцевого самоврядування;

9) інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав.

У разі якщо державна реєстрація права власності або інших речових прав, похідних від права власності, проводиться у строки менші, ніж передбачені [статтею 19](#) цього Закону, особи, визначені пунктами 1-9 цієї частини, не звільняються від сплати адміністративного збору.

{Частина статті 34 доповнено абзацом одинадцятим згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016; із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Адміністративний збір не справляється за внесення до записів Державного реєстру прав змін, пов'язаних із приведенням у відповідність із законами України у строк, визначений цими законами.

{Частина статті 34 доповнено абзацом дванадцятим згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

{Стаття 34 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1774-VIII від 06.12.2016}

Стаття 35. Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав

1. Адміністративний збір за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень зараховується до бюджетів у порядку, встановленому [Бюджетним кодексом України](#).

2. Фінансове забезпечення державних реєстраторів (крім приватних нотаріусів) здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

{Абзац перший частини другої статті 35 із змінами, внесеними згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

За сумлінне виконання повноважень з державної реєстрації прав державні реєстратори мають право на винагороду за рахунок коштів, отриманих за справляння адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Порядок виплати та розмір винагороди для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, встановлюються відповідною радою, а для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, - Кабінетом Міністрів України.

3. Фінансове забезпечення приватних нотаріусів здійснюється за рахунок 60 відсотків коштів адміністративного збору, що залишається у приватних нотаріусів, які здійснили державну реєстрацію прав.

{Абзац перший частини третьої статті 35 в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

Перерахування 40 відсотків коштів адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав здійснюється в установленому законодавством порядку.

{Абзац другий частини третьої статті 35 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

4. Фінансування ведення та функціонування Державного реєстру прав здійснюється за рахунок коштів державного бюджету.

Розділ VII

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕНЬ, ДІЙ АБО БЕЗДІЯЛЬНОСТІ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 36. Заходи, що вживаються у разі виявлення порушення законодавства під час державної реєстрації прав

1. Якщо під час проведення державної реєстрації прав у державного реєстратора виникає сумнів щодо справжності поданих документів, такий державний реєстратор зобов'язаний повідомити про це правоохоронні органи.

Якщо під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора у Міністерства юстиції України чи його територіального органу виникає сумнів щодо справжності поданих документів, вони зобов'язані повідомити про це правоохоронні органи.

Стаття 37. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав

1. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

{Абзац перший частини першої статті 37 в редакції Закону № 2518-IX від 15.08.2022}

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до суду.

2. Міністерство юстиції України розглядає:

- 1) скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
- 2) скарги на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України;
- 3) повідомлення державного реєстратора про виявлений ним факт використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами.

Під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України здійснюється також перевірка відповідності законодавству у сфері державної реєстрації прав рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, що оскаржувалися до відповідного територіального органу.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації (крім рішень про державну реєстрацію прав), які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів особою, права якої порушено, протягом двох місяців з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав.

{Абзац перший частини третьої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

Рішення державного реєстратора, прийняте всупереч санкціям, застосованим відповідно до Закону України "Про санкції", може бути оскаржене суб'єктом, який бере участь у формуванні, реалізації та моніторингу ефективності державної санкційної політики, правоохоронними органами, а також суб'єктом, уповноваженим дорученням Кабінету Міністрів України на здійснення заходів, пов'язаних із тимчасовим управлінням активами, які підлягають стягненню в дохід держави як санкції, протягом двох місяців з дня, коли відповідний суб'єкт дізнався про таке рішення державного реєстратора.

{Частину третю статті 37 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом одного місяця з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав.

{Абзац третій частини третьої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

Строк для подання скарги, обчислюваний роками, закінчується у відповідні місяць і число останнього року такого строку.

Строк для подання скарги, обчислюваний місяцями, закінчується у відповідне число останнього місяця такого строку. Якщо закінчення строку для подання скарги, обчислюваного місяцями, припадає на місяць, що не має відповідного числа, такий строк закінчується в останній день цього місяця.

Якщо закінчення строку для подання скарги припадає на вихідний, святковий чи інший неробочий день, останнім днем такого строку є перший після вихідного, святкового чи іншого неробочого дня робочий день.

Строк для подання скарги не вважається пропущеним, якщо до його закінчення скаргу подано до установи зв'язку чи направлено іншими засобами зв'язку.

4. Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав подається у письмовій формі та має містити відомості про прізвище, ім'я, по батькові (найменування) скажника, його місце проживання (місцезнаходження), номер телефону та/або адресу електронної пошти, суть (реквізити) оскаржуваного рішення, дій або бездіяльності, обставини, якими обґрунтовується порушення прав скажника, а також прохання (вимоги) скажника та дату складення скарги. Скарга на рішення державного реєстратора, прийняте всупереч санкціям, застосованим відповідно до Закону України "Про санкції", має містити обставини, якими суб'єкт подання скарги обґрунтовує недотримання чи порушення державним реєстратором відповідних санкцій. Якщо з дня прийняття оскаржуваного рішення, здійснення дії або бездіяльності сплило більше двох місяців, а у випадку, передбаченому абзацом третім частини третьої цієї статті, - більше одного місяця, скарга

має містити також відомості про дату, коли скаржник дізнався про порушення своїх прав. Якщо з дня прийняття рішення державного реєстратора, прийнятого з порушенням Закону України "Про санкції", сплило більше двох місяців, скарга має містити також відомості про дату, коли скаржник дізнався про таке рішення у сфері державної реєстрації прав.

{Абзац перший частини четвертої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав має бути підписана скаржником або його представником. Така скарга може бути подана в електронній формі за умови підписання її скаржником або його представником з використанням кваліфікованого електронного підпису або застосуванням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри відповідно до вимог законів України "Про електронні документи та електронний документообіг" та "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги". До скарги, підписаної представником, додаються докази на підтвердження його повноважень.

{Абзац другий частини четвертої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

До скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав можуть бути додані документи (їх копії), що підтверджують порушення прав скаржника.

До скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, що подається представником скаржника, додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена у встановленому порядку.

Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, що подана особою, яка не має на це повноважень, або що не містить відомостей про прізвище, ім'я, по батькові (найменування) скаржника, його місце проживання (місцезнаходження), суть (реквізити) оскаржуваного рішення, дій або бездіяльності, обставини, якими обґрунтовується порушення прав скаржника, дати, коли скаржник дізнався про порушення своїх прав (якщо зазначення такої дати є обов'язковим), підпис скаржника або його представника, повертається скаржнику на підставі мотивованого рішення Міністерства юстиції України, його територіального органу не пізніше як через 15 днів з дня її надходження.

{Абзац п'ятий частини четвертої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

Скарга на рішення державного реєстратора, прийняте всупереч санкціям, застосованим відповідно до Закону України "Про санкції", яка не містить обставин, якими суб'єкт подання скарги обґрунтовує недотримання чи порушення державним реєстратором відповідних санкцій, повертається скаржнику на підставі мотивованого рішення Міністерства юстиції України, його територіального органу не пізніше як через 15 днів з дня її надходження.

{Частину четверту статті 37 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

Скарга, подана в електронній формі без використання кваліфікованого електронного підпису або без застосування засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри відповідно до вимог законів України "Про електронні документи та електронний документообіг" та "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги", повертається скаржнику на підставі мотивованого рішення Міністерства юстиції України, його територіального органу не пізніш як через 15 днів з дня її надходження.

{Частина четверту статті 37 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

Повернення скарги не позбавляє скаржника права на повторне її подання в установленому порядку.

Перебіг строку на оскарження зупиняється з дня подання скарги до дня її повернення скаржнику.

5. Скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, повідомлення державних реєстраторів про виявлені ними факти використання їх ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами розглядаються у строк не більше одного місяця з дня їх надходження.

У разі якщо в місячний строк розгляд скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, повідомлення державного реєстратора про виявлений ним факт використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами провести неможливо, Міністерство юстиції України, його територіальні органи встановлюють необхідний строк для її розгляду, про що повідомляється особі, яка подала скаргу. При цьому загальний строк для вирішення питань, порушених у скарзі, не може перевищувати 45 днів.

Закінчення строку розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав не є підставою для повернення скарги, відмови в її задоволенні чи залишення її без розгляду.

{Частина п'яту статті 37 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, розгляд якої не належить до компетенції Міністерства юстиції України, його територіального органу, не пізніше п'яти днів з дня її надходження направляється за належністю, про що повідомляється скаржник.

Скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, повідомлення державного реєстратора про виявлені ним факти використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами можуть бути об'єднані для розгляду, якщо це сприятиме своєчасному, всебічному та об'єктивному встановленню відповідних обставин. У такому разі строк розгляду обраховується з дня надходження першої із скарг.

6. За результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають одне з таких мотивованих рішень, яке не пізніше наступного робочого дня з дня його прийняття

розміщується на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу:

про задоволення скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);

про відмову в задоволенні скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав);

про залишення скарги без розгляду по суті.

Міністерство юстиції України, його територіальні органи залишають скаргу на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав без розгляду по суті, якщо:

1) встановлений цим Законом для подання скарги строк сплив до дня її подання;

2) Міністерством юстиції України, його територіальним органом за результатами розгляду скарги з такого самого питання вже приймалося рішення про задоволення скарги або про відмову в її задоволенні;

3) наявна інформація про відкрите за заявою скажника судове провадження, предметом якого є оскарження тих самих рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав;

4) скаргу подано особою, права якої у зв'язку з оскаржуваним рішенням, дією або бездіяльністю у сфері державної реєстрації прав не порушено;

5) скаргу подано особою, яка не має на це повноважень;

6) скажником подано до Міністерства юстиції України, його територіального органу заяву про залишення скарги без розгляду;

7) набрало законної сили судове рішення, яким оскаржуване рішення скасовано або оскаржувані дії, бездіяльність у сфері державної реєстрації прав визнані вчиненими з порушенням цього Закону та анульовані;

{Частина шосту статті 37 доповнено пунктом 7 згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

8) скаргу подано на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, що прийняті, вчинені до 1 січня 2016 року.

{Частина шосту статті 37 доповнено пунктом 8 згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

7. У разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав або підтвердження факту використання ідентифікаторів доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав іншими особами Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають рішення про:

1) визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора (про державну реєстрацію прав, про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав), анулювання рішення територіального органу Міністерства юстиції України.

Підставою для визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав є:

а) Міністерством юстиції України встановлено, що державний реєстратор прийняв рішення про державну реєстрацію прав з порушенням загальних засад державної реєстрації прав, визначених [пунктами 1, 2¹, 4](#) частини першої статті 3 цього Закону. У такому разі Міністерство юстиції України у своєму рішенні зазначає конкретну засаду державної реєстрації прав (з посиланням на відповідне положення цього Закону), з порушенням якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав;

б) Міністерством юстиції України встановлено, що державний реєстратор прийняв рішення про державну реєстрацію прав за наявності підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав, відмови в державній реєстрації прав або зупинення державної реєстрації прав. У такому разі Міністерство юстиції України у своєму рішенні зазначає конкретну підставу (з посиланням на відповідне положення цього Закону), всупереч якій державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав;

в) Міністерством юстиції України встановлено, що державний реєстратор прийняв рішення про державну реєстрацію прав всупереч санкціям, застосованим відповідно до [Закону України "Про санкції"](#). У такому разі Міністерство юстиції України у своєму рішенні зазначає конкретну санкцію (з посиланням на відповідне положення Закону України "Про санкції"), всупереч якій державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав визнається прийнятим з порушенням цього Закону та анулюється виключно у разі неможливості відновлення порушеного права скажника шляхом прийняття Міністерством юстиції України рішень, передбачених [пунктами 2 і 3](#) цієї частини.

Не можуть бути підставою для визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора допущені ним формальні (несуттєві) помилки, які не впливають на об'єктивність, достовірність та повноту відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Одночасно із визнанням прийнятим з порушенням цього Закону та анулюванням рішення державного реєстратора, анулюванням рішення територіального органу Міністерства юстиції України, а також у разі відсутності підстав для їх анулювання Міністерство юстиції України може прийняти одне із рішень, передбачених [пунктами 4-6](#) цієї частини;

{Пункт 1 частини сьомої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

2) виправлення технічної помилки, допущеної державним реєстратором, або про зобов'язання державного реєстратора виправити допущену ним технічну помилку;

3) зобов'язання державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені ними порушення з визначенням строків виконання такого зобов'язання;

4) тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав Міністерством юстиції України або його територіальним органом, яким прийнято відповідне рішення, протягом п'яти робочих днів вирішується питання про передачу на розгляд іншого державного реєстратора документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора. У разі якщо інші державні реєстратори, які перебувають у трудових відносинах з відповідним суб'єктом державної реєстрації прав, відсутні або державним реєстратором є нотаріус, такі документи передаються до територіально найближчого суб'єкта державної реєстрації прав, що має не менше трьох державних реєстраторів, які мають доступ до Державного реєстру прав, або іншому нотаріусу (нотаріусам) за попереднім погодженням із ним (ними). У разі прийняття рішення про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав стосовно нотаріуса такому нотаріусу забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону;

5) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;

6) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.

Рішення про визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав, про притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України за результатами розгляду відповідної скарги приймаються виключно Міністерством юстиції України.

{Абзац шістнадцятий частини сьомої статті 37 в редакції Закону № 3103-IX від 03.05.2023}

У разі якщо за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав виявлено порушення законодавства, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних чи юридичних осіб, Міністерство юстиції України, його територіальні органи вживають заходів для повідомлення про це правоохоронних органів.

У разі визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав Міністерство юстиції України забезпечує відновлення попереднього становища, яке існувало до прийняття такого рішення, шляхом внесення відомостей до Державного реєстру прав у порядку, встановленому **частиною третьою** статті 26 цього Закону (внесення відомостей про скасування, набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно).

{Частина сьому статті 37 доповнено абзацом вісімнадцятим згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

У разі визнання прийнятим з порушенням цього Закону та анулювання рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду

заяви або про відмову в державній реєстрації прав територіальні органи Міністерства юстиції України забезпечують відновлення попереднього становища, яке існувало до прийняття такого рішення, шляхом внесення відомостей до Державного реєстру прав у порядку, встановленому **абзацом першим** частини четвертої статті 26 цього Закону.

{Частина сьому статті 37 доповнено абзацом дев'ятнадцятим згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

Особа, чиї права та законні інтереси були порушені внаслідок прийняття державним реєстратором скасованого (анульованого) рішення, має право на відшкодування майнової та моральної шкоди відповідно до **статті 38** цього Закону.

{Частина сьому статті 37 доповнено абзацом двадцятим згідно із Законом № 3103-IX від 03.05.2023}

8. Рішення, передбачені **пунктами 1 і 2** частини сьомої цієї статті, виконуються посадовою особою Міністерства юстиції України чи його територіального органу не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав. Для виконання таких рішень повторно подання заяв, документів для проведення державної реєстрації прав та сплата адміністративного збору не вимагаються. Наявність інших зареєстрованих заяв щодо певного об'єкта нерухомого майна, обтяжень речових прав на такий об'єкт нерухомого майна, рішень про заборону вчинення реєстраційних дій (крім судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій посадовими особами Міністерства юстиції України, його територіального органу) не є підставою для відкладення виконання рішення Міністерства юстиції України, його територіального органу, відмови в його виконанні або для зупинення відповідної державної реєстрації прав.

Рішення, передбачені **пунктом 3** частини сьомої цієї статті, виконуються державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав у строки, визначені Міністерством юстиції України, його територіальними органами.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених **пунктом 4** частини сьомої цієї статті, забезпечує їх негайне виконання. Порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав визначається Міністерством юстиції України.

Рішення, передбачені **пунктами 5 і 6** частини сьомої цієї статті, виконуються Міністерством юстиції України, його територіальними органами невідкладно, але не пізніше п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

9. Міністерство юстиції України, його територіальний орган може з власної ініціативи або за заявою заінтересованої особи виправити описки (помилки), допущені в рішенні, прийнятому за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав.

Заява про внесення виправлень до рішення, прийнятого за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, розглядається Міністерством юстиції України чи відповідним територіальним органом протягом 10 днів з дня її надходження.

Рішення про внесення виправлень до рішення, прийнятого за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, не пізніше наступного робочого дня після його прийняття розміщується на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу та надсилається заінтересованим особам.

10. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України.

{Стаття 37 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1666-VIII від 06.10.2016, № 159-IX від 03.10.2019, № 340-IX від 05.12.2019; в редакції Закону № 2255-IX від 12.05.2022}

Стаття 37¹. Здійснення контролю у сфері державної реєстрації прав

1. Контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

За результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав.

У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб.

{Абзац третій частини першої статті 37¹ із змінами, внесеними згідно із Законом № 159-IX від 03.10.2019}

2. За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про:

1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав;

4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;

5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків.

{Пункт 5 частини другої статті 37¹ в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

3. Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених **пунктами 1 і 2** частини другої цієї статті, забезпечує їх негайне виконання.

Рішення, передбачені **пунктами 3-5** частини другої цієї статті, виконуються Міністерством юстиції України протягом п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав щодо нотаріуса йому забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону.

{Частина третя статті 37¹ в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

4. **Порядок здійснення контролю**, проведення камеральних перевірок, під час здійснення контролю та проведення перевірок, критерії, за якими здійснюється моніторинг, критерії, за якими визначається ступінь відповідальності за відповідні порушення, допущені в сфері державної реєстрації, визначаються Кабінетом Міністрів України.

{Частина четверта статті 37¹ в редакції Закону № 159-IX від 03.10.2019}

{Закон доповнено статтею 37¹ згідно із Законом № 1666-VIII від 06.10.2016}

Стаття 38. Відповідальність у сфері державної реєстрації прав

1. Державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, у тому числі за розголошення відомостей, одержаних ними в результаті проведення реєстраційних дій, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

{Абзац перший частини першої статті 38 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі судового рішення, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.

{Абзац другий частини першої статті 38 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Розділ VIII ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Установити, що тимчасово, на період приватизації об'єктів спиртової та лікеро-горілчаної галузі відповідно до Програми реформування та розвитку спиртової галузі, наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно Державного підприємства спиртової та лікеро-горілчаної промисловості "Укрспирт" (далі - ДП "Укрспирт"), крім арешту, накладеного у кримінальному провадженні, внесення ДП "Укрспирт" до Єдиного реєстру боржників не є підставою для відмови в державній реєстрації прав на таке майно, якщо воно було придбане на підставі договору купівлі-продажу, укладеного у процесі приватизації.

{Закон доповнено розділом VIII згідно із Законом № 2468-IX від 28.07.2022}

Президент України

Л.КУЧМА

м. Київ
1 липня 2004 року
№ 1952-IV



Про державну реєстрацію речових прав на
нерухоме майно та їх обтяжень
Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV
Редакція від **15.04.2024**, підстава — [3588-IX](#)
Постійна адреса:
<https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>

Законодавство України
станом на 18.10.2024

чинний



1952-15

Публікації документа

- **Голос України** від 03.08.2004 — № 142
- **Урядовий кур'єр** від 04.08.2004 — № 145
- **Офіційний вісник України** від 13.08.2004 — 2004 р., № 30, том 1, стор. 140, стаття 1993, код акта 29603/2004
- **Президентський вісник** від 01.09.2004 — № 27
- **Відомості Верховної Ради України** від 17.12.2004 — 2004 р., № 51, стаття 553