

паперова копія оригіналу  
електронного документа**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Незалежна асоціація  
банків України**

вул. Велика Васильківська,

буд. 72, під'їзд 3, поверх 3,

оф. 96, м. Київ, 03150

Міністерство юстиції розглянуло лист Незалежної асоціації банків України від 29 липня 2020 року № 7020-29/07 щодо окремих питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і, в межах компетенції, повідомляє.

*Щодо державної реєстрації іпотеки*

Відповідно до статті 4 Закону України «Про іпотеку» обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

При цьому частиною другою статті 3 вказаного Закону встановлено, що взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.

Законом України від 05 грудня 2019 року № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340-ІХ) внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), зокрема в частині віднесення іпотеки до обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Наявність таких змін щодо іпотеки впливає з її правової природи, визначеної нормами Цивільного кодексу України та Закону України «Про іпотеку». За наявності зареєстрованої іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) власник може здійснювати свої правомочності власника, але за наявності згоди іпотекодержателя. Зокрема, відчужувати у будь-який спосіб, передавати в наступну іпотеку, передавати в оренду.

Слід зазначити, що зміни до Закону покликані забезпечувати належний цивільно-правовий оборот, оскільки наразі норми Закону до іпотеки застосовують ті самі правові наслідки, що і до обтяжень речових прав на нерухоме майно, звісно враховуючи правову природу іпотеки.

Наявність таких змін матиме наслідком відмову від існуючої практики «подвійного обтяження» майна, переданого в іпотеку, а саме державної



UB  
Міністерство юстиції України  
№38204/21458-33-20/8.4.1 від  
27.08.2020  
Горевець Є.М. (Перший заступник  
Міністра) 27.08.2020 19:17

реєстрації іпотеки в Державному реєстрі прав та накладення заборони на відчуження майна у зв'язку з передачею майна в іпотеку і, як наслідок, також державної реєстрації такої заборони в Державному реєстрі прав. Така практика тривала навіть після 01 січня 2004 року за відсутності у Цивільному кодексі України та Законі України «Про іпотеку» відповідних норм щодо накладення заборони на відчуження у зв'язку з передачею майна в іпотеку.

Пунктом 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 340-ІХ передбачено, що відомості про передачу в іпотеку нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, внесені до Державного реєстру прав як речове право, похідне від права власності, вважаються відомостями цього реєстру як обтяження речових прав без необхідності проведення реєстраційних дій чи внесення відповідних змін до договорів іпотеки.

Єдиним необхідним технічним рішенням в програмному забезпеченні Державного реєстру прав, що необхідно було вирішити у зв'язку з набранням чинності Законом № 340-ІХ, була зміна типу заяви, яка має подаватися для державної реєстрації іпотеки. Оскільки усі заяви у сфері державної реєстрації прав поділяються на три типи: про державну реєстрацію права власності; про державну реєстрацію іншого речового права; про державну реєстрацію обтяжень, до набрання чинності Законом № 340-ІХ державна реєстрація іпотеки здійснювалася за заявою про державну реєстрацію іншого речового права. Після набрання чинності Законом № 340-ІХ де-юре має подаватися заява про державну реєстрацію обтяження.

На сьогодні технічно забезпечено державну реєстрацію іпотеки на підставі заяви про державну реєстрацію обтяження.

Щодо «унеможливлення» державної реєстрації іпотеки наступної черги зазначаємо таке.

Статтею 24 Закону визначено підстави для відмови в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав), які по своїй суті є загальними і відповідають правовій природі інституту державної реєстрації прав, а саме офіційному визнанню і підтвердженню державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав, що вже відбулися у результаті вчинення правочинів, з дій чи рішень певних суб'єктів, у тому числі органів влади.

Так, однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав є наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно (пункт 6 частини першої статті 24 Закону).

Водночас, оскільки сам факт існування запису в Державному реєстрі прав не може слугувати достатньою підставою для відмови у державній реєстрації, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор) під час проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі має встановити не лише наявність в ньому відомостей про обтяження речових прав, а суть та правові наслідки такого обтяження.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 2 Закону обтяження – це заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

Пункт 4 частини першої статті 4 Закону містить невичерпний перелік обтяжень речових прав та, зокрема, включає заборону відчуження та/або користування; арешт; іпотеку; податкову заставу.

Кожне з наведених обтяжень має свою правову природу, поширюється на певне коло відносин і має різні правові наслідки, які безумовно можуть впливати на визначення та належне застосування підстави для відмови в державній реєстрації прав.

Так, зокрема, арештом майна є тимчасове, до скасування у встановленому порядку, позбавлення за ухвалою слідчого судді або суду права на відчуження, розпорядження та/або користування майном (стаття 170 Кримінального процесуального кодексу України). З огляду на правову природу арешту, наявність такого обтяження речових прав в Державному реєстрі прав в усіх випадках буде підставою для відмови в державній реєстрації прав, що набуватимуться з правочинів, за якими власник майна здійснює свої правомочності з користування чи розпорядження своїм майном.

Заборона відчуження нерухомого майна, що накладається нотаріусами відповідно до статті 73 Закону України «Про нотаріат», поширюється лише на відчуження майна, що прямо вбачається із визначення цього поняття.

Водночас правова природа іпотеки, передбачена нормами Цивільного кодексу та Закону України «Про іпотеку», відрізняється і від арешту, і від заборони на відчуження.

За наявності в Державному реєстрі прав зареєстрованої іпотеки власник може здійснювати свої правомочності власника (зокрема відчужувати у будь-який спосіб, передавати в оренду або наступну іпотеку), але за умови отримання відповідної згоди іпотекодержателя.

Таким чином, наявність згоди іпотекодержателя щодо вчинення відповідних правочинів іпотекодавцем, зокрема передачу майна в наступну іпотеку, не є підставою для застосування такої підстави для відмови в державній реєстрації, як наявність іншої зареєстрованої іпотеки.

Водночас зазначаємо, що нотаріус може відмовити у вчиненні нотаріальних дій виключно у випадках, визначених статтею 49 Закону України «Про нотаріат», про що виносить відповідну постанову. Відмова у вчиненні нотаріальної дії оскаржується до суду (стаття 50 Закону України «Про нотаріат»).

З метою формування єдиної практики застосування положень пункту 6 частини першої статті 24 Закону Міністерством юстиції України надано відповідне роз'яснення у листі № 80/8.4.1/32-20 від 10 січня 2020 року, який розміщено на сайті Мін'юсту у рубриці «Роз'яснення у сферах державної реєстрації».

Враховуючи зазначене, відсутня необхідність у внесенні змін до Закону.

*Щодо зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна*

Основою процедури державної реєстрації прав є Цивільний кодекс України, статтею 182 якого передбачено, що саме право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (частина перша).

При цьому згідно з частиною четвертою вказаної статті Цивільного кодексу України порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Слід зазначити, що загальні положення про право власності, закріплені в Цивільному кодексі України, передбачають, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (частина перша статті 316).

Частиною першою статті 317 Цивільного кодексу України передбачено, що власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

Відповідно до частин першої та другої статті 319 Цивільного кодексу України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Саме в розвиток цих норм Цивільного кодексу України Законом № 340-ІХ внесено зміни до Закону, відповідно до яких визначається порядок державної реєстрації права власності, інших речових прав на чужу річ, а також обтяжень таких прав, а також закріплено основоположний принцип – непорушність права власності.

Закон передбачає в першу чергу, що 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.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (частина п'ята статті 12 Закону).

Тобто, в розвиток норм Цивільного кодексу України Законом передбачено непорушність права власності і, як наслідок, визнання права власності на нерухоме майно у зв'язку з проведенням державної реєстрації такого права в Державному реєстрі прав. Зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження таким майном. Так само як і зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливає на права і обов'язки сторін договору іпотеки.

Як наслідок, Закон передбачає, що у разі реалізації правомочностей щодо розпорядження майном зміни характеристик об'єкта нерухомого майна,

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

Водночас зазначаємо, що на розгляді Верховної Ради України перебуває проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» (реєстр. № 3774 від 02.07.2020), внесений народними депутатами України Янченко Г.І. та іншими, яким передбачається нормативне удосконалення питань, описаних у листі.

Так, зокрема законопроектом передбачається викладення у новій редакції підстави для відмови, пов'язаної з наявністю обтяжень. А також передбачається використання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в автоматизованому режимі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в частині отримання інформації про технічні характеристики об'єктів нерухомості.

Листи міністерств не створюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

