



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Із змінами і доповненнями, внесеними
Законами України
від 20 січня 2005 року N 2375-IV,
від 23 червня 2005 року N 2704-IV,
від 15 грудня 2005 року N 3201-IV,
від 5 березня 2009 року N 1066-VI,
від 17 листопада 2009 року N 1559-VI,
від 11 лютого 2010 року N 1878-VI
(Законом України від 11 лютого 2010 року N 1878-VI
цей Закон викладено у новій редакції)

Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Цей Закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав;

нерухоме майно - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення;

обтяження - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Стаття 3. Засади державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.
2. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно.
3. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.
4. Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов:
якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.
5. Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.
6. Будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону.
7. Державна реєстрація прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

Стаття 4. Права та обтяження, що підлягають державній реєстрації

1. Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:
1) право власності на нерухоме майно;
2) право володіння; 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 земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
3) інші речові права відповідно до закону;
4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.
2. Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.
3. Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, квартиру може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, крім випадків, якщо власником земельної ділянки та житлового будинку, будівлі, споруди, квартири, розташованих на ній, є та сама особа.

Стаття 5. Об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, права стосовно яких підлягають державній реєстрації

У Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення:

- 1) житлові будинки;
- 2) квартири;
- 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та

приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;

5) приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Розділ II **ОРГАНИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ**

Стаття 6. Система органів державної реєстрації прав

1. Систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

2. Держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Міністерство юстиції України.

3. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

Стаття 7. Компетенція спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав

1. Спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав:

1) бере участь у формуванні державної політики у сфері реєстрації прав;

2) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав;

3) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності органів державної реєстрації прав;

4) здійснює керівництво та контроль за діяльністю органів державної реєстрації прав;

5) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор);

6) здійснює державну реєстрацію прав на об'єкти нерухомого майна та підприємство як єдиний майновий комплекс, розміщені на території, що більша, ніж Автономна Республіка Крим, одна область, місто Київ чи Севастополь;

7) затверджує статут державного підприємства - Адміністратора Державного реєстру прав, призначає його керівника;

8) здійснює контроль за використанням та збереженням належного державному підприємству (Адміністратору Державного реєстру прав) майна;

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

Стаття 8. Повноваження органу державної реєстрації прав

1. Орган державної реєстрації прав:

1) проводить державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмовляє у їх реєстрації;

2) забезпечує ведення Державного реєстру прав;

3) надає інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом;

4) забезпечує облік безхазяйного нерухомого майна;

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

Стаття 9. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

1. Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки, пройшов стажування в органах державної реєстрації прав не менше шести місяців.

Не можуть бути призначеними на посаду державного реєстратора особи, щодо яких існують обмеження, передбачені Законом України "Про державну службу".

2. Державний реєстратор:

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

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

відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію, та сторін (сторони) правочину, згідно з яким відбувається державна реєстрація виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав;

відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах;

відповідність даних про наявність (або відсутність) інформації та/або відповідних документів, що свідчать про накладення (зняття) заборони (арешту) або інших обтяжень, що перешкоджають державній реєстрації прав, у тому числі відсутність встановлених законом заборон на відчуження нерухомого майна;

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав;

2) приймає рішення про державну реєстрацію прав, відмову в такій реєстрації, її зупинення, про державну реєстрацію обтяжень, про скасування запису, погашення запису та внесення змін до записів у Державному реєстрі прав;

3) відкриває і закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;

4) веде реєстраційні справи щодо об'єктів нерухомого майна;

5) присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

6) видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;

7) надає витяги з Державного реєстру прав або відмовляє у їх наданні у випадках, передбачених цим Законом;

8) у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

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

3. Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер). У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором органу державної реєстрації прав.

4. Державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Розділ III ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

Стаття 10. Державний реєстр прав

1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, і картографічні (графічні) дані. Невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи.

2. Інформація про зареєстровані права на земельні ділянки, необхідна для ведення державного земельного кадастру, передається органу, який здійснює ведення державного земельного кадастру, в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи, яка містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи.

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

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

5. Органи державної реєстрації прав забезпечують достовірність інформації, її захист від несанкціонованого доступу, оновлення, архівування та відновлення даних, їх оперативний пошук і документальне відтворення процедури державної реєстрації прав, оперативне надання витягів про зареєстровані права та/або їх обтяження з Державного реєстру прав.

Стаття 11. Структура Державного реєстру прав

1. Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього.

2. Кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

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

інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;

обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав.

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

Стаття 12. Картографічні (графічні) дані Державного реєстру прав

1. Картографічні (графічні) дані Державного реєстру прав включають індексні кадастрові карти і кадастрові плани земельних ділянок. Ці дані призначені для ідентифікації нерухомого майна, відображення взаєморозташування об'єктів нерухомого майна, організації управління інформацією та контролю за проведенням державної реєстрації прав.

2. Порядок складання та затвердження, вимоги до оформлення індексних кадастрових карт і кадастрових планів земельних ділянок встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Стаття 13. База даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав

1. Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень, заяв про зупинення державної реєстрації прав, а також реєстрація запитів стосовно надання витягів з Державного реєстру прав проводиться в базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

2. Заява і запит реєструються у базі даних Державного реєстру прав, якщо заявником додержані вимоги, встановлені цією статтею та статтями 16 і 17 цього Закону.

Стаття 14. Реєстраційна справа

1. Реєстраційна справа включає документи, в яких містяться відомості про нерухоме майно, право власності на нього, інші речові права та їх обтяження.
2. Документи розміщуються в реєстраційній справі у порядку їх надходження і нумеруються.
3. Реєстраційна справа підлягає довічному зберіганню в архіві, який створюється в органі державної реєстрації прав.
4. Порядок ведення архіву визначається Міністерством юстиції України за погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади у сфері архівної справи.

Розділ IV **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ**

Стаття 15. Порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень

1. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку:
 - 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви;
 - 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
 - 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
 - 4) внесення записів до Державного реєстру прав;
 - 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;
 - 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.
2. Орган державної реєстрації прав зобов'язаний надати до відома заявників інформацію про необхідний перелік документів для здійснення державної реєстрації прав.

Перелік документів для здійснення державної реєстрації прав визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
3. У випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, права стосовно якого підлягають державній реєстрації.
4. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені права за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.
5. Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів (крім випадків, встановлених у частині сьомій цієї статті) з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію та передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.

Державна реєстрація іпотек, надання відмови в ній проводиться в строк, що не перевищує одного робочого дня.
6. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав встановлено, що до органу державної реєстрації прав подані інші заяви про державну реєстрацію прав на те саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. При цьому заява розглядається тільки після прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру прав.
7. Розгляд заяви про державну реєстрацію обтяжень і прийняття рішення про таку реєстрацію, відмову у державній реєстрації обтяжень або її зупинення проводиться в одноденний строк з дня надходження до органу державної реєстрації прав заяви та документів, необхідних для державної реєстрації обтяжень.

8. У разі надходження до органу державної реєстрації прав заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно, щодо якого у зазначеному органі вже зареєстровано заяву про державну реєстрацію права на це майно, державний реєстратор спочатку розглядає заяву про державну реєстрацію прав, а після цього - заяву про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки. При цьому строк державної реєстрації прав та їх обтяжень становить десять днів з дня державної реєстрації заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки.

9. Державна реєстрація обтяжень прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав. При державній реєстрації права власності на таке майно записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

10. Облік безхазяйного нерухомого майна проводиться органом державної реєстрації прав за заявою органу місцевого самоврядування в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

11. Датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав.

12. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання витягів з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

Стаття 16. Подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень

1. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав, на території якого розміщений об'єкт нерухомого майна або більша за площею його частина.

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

3. Разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення відповідних прав, та документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень.

4. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається у разі відсутності документа, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень.

5. При отриманні заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, проводиться реєстрація заяви у базі даних про реєстрацію заяв та запитів із зазначенням дати і часу подання.

6. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень може бути відкликана до прийняття рішення державним реєстратором.

7. Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб.

8. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якою встановлюється заборона на розпорядження нерухомим майном, або особи, в інтересах якої встановлюється обтяження.

9. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав особи, визначені у частині сьомій цієї статті, повинні повідомити орган державної реєстрації прав про наявність встановленої законом заборони на відчуження нерухомого майна.

10. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень фізична особа повинна пред'явити документ, що посвідчує її особу, а у разі подання заяви представником фізичної чи юридичної особи - документ, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб. У разі потреби представник іноземної особи пред'являє документи, легалізовані в установленому нормативно-правовими актами порядку.

Стаття 17. Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень

1. Текст документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, повинен бути написаний розбірливо. Прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб та їх місце проживання, а також найменування юридичних осіб та їх місцезнаходження повинні бути написані повністю.

2. Не приймаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст.

3. Документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 18. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно

1. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:

1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;

2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;

3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);

4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);

5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;

6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;

7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;

8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;

9) в інших випадках, встановлених законом.

2. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою.

Стаття 19. Підстави для державної реєстрації прав та їх обтяжень

1. Державна реєстрація прав проводиться на підставі:

1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом;

2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону;

3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;

5) рішень судів, що набрали законної сили;

6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

2. Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:

1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;

2) рішень судів, що набрали законної сили;

3) постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;

4) накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;

5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого

житлового фонду;

6) інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;

7) договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

Стаття 20. Відкриття і закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи

1. У Державному реєстрі прав на кожний об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше, за рішенням державного реєстратора відкривається відповідний розділ та реєстраційна справа.

2. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються на підставі рішення державного реєстратора у разі:

1) знищення об'єкта нерухомого майна;

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

3. У разі прийняття державним реєстратором рішення про відмову в державній реєстрації відкривається тільки реєстраційна справа, яка підлягає закриттю після включення до неї відповідних документів.

4. Закрита реєстраційна справа підлягає довічному зберіганню в архіві органу державної реєстрації прав.

Стаття 21. Державна реєстрація прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна

1. У разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. Водночас для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, кожному з таких об'єктів присвоюється новий реєстраційний номер.

2. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта, який поділяється, або при виділі частки із цього об'єкта переносяться до розділів Державного реєстру прав, що відкриті на кожний новостворений об'єкт. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права та їх обтяження не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, записи про такі права та обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

3. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Водночас для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, такому об'єкту присвоюється новий реєстраційний номер.

4. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єктів, що об'єднуються, переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта, із зазначенням тієї його частини, щодо якої вони були зареєстровані.

Стаття 22. Перебіг строку державної реєстрації прав та їх обтяжень

1. У разі якщо документи для державної реєстрації прав та їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, державний реєстратор у строк, встановлений частинами п'ятою, сьомою і восьмою статті 15 цього Закону для розгляду заявлених прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і письмово повідомляє про це заявника.

2. Якщо заявник протягом п'яти робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується на відповідний строк.

3. У разі невиконання зазначених вимог державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Стаття 23. Зупинення державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав на нерухоме майно зупиняється у разі:

1) винесення ухвали суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав;

2) крадіжки, втрати документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, - за заявою правоволодільця про зупинення державної реєстрації прав на такий об'єкт.

2. Розгляд заяви про зупинення державної реєстрації прав і прийняття рішення про зупинення державної реєстрації, відмови у зупиненні державної реєстрації проводиться у дводенний строк після отримання органом державної реєстрації прав відповідної заяви.

3. Про зупинення державної реєстрації прав у разі винесення ухвали суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє правоволодільця.

4. Державна реєстрація прав зупиняється на період до усунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав на підставі судового рішення про скасування заборони вчиняти дії, пов'язані з державною реєстрацією прав, або заяви правоволодільця про зняття зупинення державної реєстрації прав.

Стаття 24. Відмова у державній реєстрації прав та їх обтяжень

1. У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

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

2) об'єкт нерухомого майна або більша його частина розміщені на території іншого органу державної реєстрації прав;

3) із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа;

4) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують;

5) заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, крім випадків, встановлених частиною дев'ятою статті 15 цього Закону;

6) заявлене право вже зареєстровано.

2. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації оформлюється рішення за зразком, встановленим Міністерством юстиції України.

3. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 4 частини першої цієї статті, не позбавляє заявника права повторно звернутися із заявою за умови усунення перешкод для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

4. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.

Стаття 25. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна

1. Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному окремо визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього, 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 опису (даних) об'єкта нерухомого майна його реєстраційний номер залишається без змін.

3. Порядок присвоєння реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 26. Внесення записів до Державного реєстру прав

1. Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

2. Записи скасовуються, якщо підстави, за яких вони були внесені, визнані судом недійсними.
3. Записи про обтяження погашаються на підставі актів (рішень) уповноважених на це органів або посадових осіб.

Стаття 27. Виправлення технічних помилок у Державному реєстрі прав

1. У разі виявлення у свідоцтві про право власності на нерухоме майно та/або витязі з Державного реєстру прав технічної помилки, допущеної державним реєстратором, заінтересована особа письмово повідомляє у п'ятиденний строк про це державного реєстратора, який перевіряє відповідність відомостей Державного реєстру прав інформації, що міститься у заяві про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень. Якщо факт невідповідності підтверджено, державний реєстратор безоплатно виправляє допущену помилку в день надходження повідомлення. Виправлення технічної помилки у записах Державного реєстру прав, що була допущена не з вини державного реєстратора, здійснюється за плату.
2. У разі виявлення технічної помилки, допущеної у записах Державного реєстру прав, державний реєстратор у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересовану особу.
3. Заінтересована особа протягом п'яти робочих днів з дня отримання від державного реєстратора повідомлення про допущення технічної помилки у записах Державного реєстру прав повинна звернутися до нього із заявою про виправлення такої помилки.
4. Виправлення технічної помилки здійснюється у разі, якщо немає підстав вважати, що таке виправлення може завдати шкоди чи порушити права та законні інтереси правонабувачів або третіх осіб, які використовували відповідні реєстраційні записи.

Стаття 28. Надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав

1. Інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.
2. Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати:
власник (власники) нерухомого майна або їх уповноважені особи;
спадкоємці (правонаступники - для юридичних осіб) або їх уповноважені особи;
особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обтяження, або їх уповноважені особи.
3. Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.
4. Орган державної реєстрації прав відмовляє в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації.
5. Орган державної реєстрації прав зобов'язаний за заявою власника або правоволодільця надавати йому інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.
6. Нотаріус при здійсненні нотаріальних дій користується інформацією з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.
7. Банки при здійсненні операцій з іпотеки користуються інформацією про іпотеку, обтяження нерухомого майна з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.

Стаття 29. Плата за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, надання витягів з Державного реєстру прав

1. За проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень справляється державне мито.
У разі відмови у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень державне мито не повертається.

2. При проведенні державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до набрання чинності цим Законом, справляється державне мито у розмірі, що становить половину суми, встановленої відповідно до частини першої цієї статті.

3. За надання витягів з Державного реєстру прав справляється плата, розмір та порядок використання якої встановлюються Кабінетом Міністрів України.

4. Суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за отримання інформаційної довідки з Державного реєстру прав, якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

Стаття 30. Відповідальність у сфері державної реєстрації прав

1. Державні реєстратори за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

2. Дії або бездіяльність державного реєстратора можуть бути оскаржені до суду.

3. Шкода, завдана органом державної реєстрації прав, державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.

Президент України

Л. КУЧМА

**м. Київ
1 липня 2004 року
N 1952-IV**

(Закон із змінами, внесеними згідно із
Законами України від 20.01.2005 р. N 2375-IV,
від 23.06.2005 р. N 2704-IV,
від 15.12.2005 р. N 3201-IV,
від 05.03.2009 р. N 1066-VI,
від 17.11.2009 р. N 1559-VI,
у редакції Закону України
від 11.02.2010 р. N 1878-VI)