



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

**Народному депутату України  
Арешонкову В.Ю.**

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83

E-mail: themis@minjust.gov.ua

<http://www.minjust.gov.ua>

Код ЄДРПОУ 00015622

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

**Шановний Володимире Юрійовичу!**

На виконання доручення Прем'єр-міністра України В.Б. Гройсмана від 07 червня 2018 року № 21988/1/1-18 до листа Голови Верховної Ради України А.В. Парубія від 25 травня 2018 року № 11/10-1864 Міністерством юстиції України спільно з Міністерством фінансів, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та Державною фіскальною службою розглянуто Ваш депутатський запит від 22 травня 2018 року № 248 щодо окремих питань, пов'язаних із оподаткуванням нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, та повідомляється таке.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» (далі – Закон) з 01 січня 2013 року в Україні забезпечується ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдиної інформаційної системи, що містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, речові права на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

До цього часу реєстрація речових прав на нерухоме майно провадилась відповідно до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445. У цьому документі реєстрація прав власності на нерухоме майно визначалась як внесення запису до *Реєстру прав власності на нерухоме майно*, що здійснювалась підприємствами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) за місцезнаходженням об'єктів нерухомого майна на підставі правовстановлювальних документів.

Слід звернути увагу на те, що підключення БТІ до Реєстру прав власності на нерухоме майно з 2002 до 2010 року здійснювалось поступово. У цей період державна реєстрація прав власності здійснювалась БТІ як в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, так і частково на паперових носіях. Проте переважна більшість БТІ працювали з Реєстром прав власності на нерухоме майно вже у 2003–2004 роках, у зв'язку з чим відомості про речові права на нерухоме майно, що зберігаються на паперових носіях, є порівняно незначними.

УВ Міністерство юстиції України

23148/7105-4-18/8.4.1 від

11.06.2018



2:21:59

286226

зрк.1

Наразі державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка проводиться відповідно до Закону, у здійснюється *за заявочним принципом*, тобто перенесення відомостей про об'єкт нерухомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно до Державного реєстру прав здійснюється за заявою особи, у якої виникає, переходить чи припиняється право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

Водночас наголошуємо, що на сьогодні Реєстр прав власності на нерухоме майно є архівною складовою Державного реєстру прав, а його відомості є складовою частиною цього реєстру.

У свою чергу, відповідно до підпункту 266.7.4 пункту 266.7 статті 266 Податкового кодексу України органи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також органи, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, зобов'язані щокварталу у 15-денний строк після закінчення податкового (звітного) кварталу подавати контролюючим органам відомості, необхідні для розрахунку та справляння податку фізичними та юридичними особами, за місцем розташування такого об'єкта нерухомого майна станом на перше число відповідного кварталу в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Механізм подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, контролюючим органам відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, визначено Порядком подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 року № 476 (далі – Порядок).

Відповідно до пункту 4 Порядку Мін'юст подає ДФС інформацію про об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості, у тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, у тому числі нерезидентів (далі – нерухоме майно), із зазначенням прізвища, імені та по батькові фізичної особи, реєстраційного номера облікової картки платника податків або серії та номера паспорта (для фізичних осіб, які через релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку у паспорті), найменування юридичної особи та її податкового номера, адреси і типу нерухомого майна, його реєстраційного номера, загальної та житлової площі нерухомого майна, виду спільної власності (у разі коли таке майно належить на праві спільної власності), розміру частки у праві спільної власності (у разі коли таке майно належить на праві спільної часткової власності), підстави виникнення права власності і дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

*Передача зазначеної інформації здійснюється на центральному рівні між Мін'юстом і ДФС в електронній формі телекомунікаційними каналами зв'язку.*

З наведеного вбачається що нормами Порядку забезпечено реалізацію визначеного Податковим кодексом України механізму передачі відомостей, які

містяться у Державному реєстрі прав, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Інформуємо, що з метою виконання вказаних положень законодавства технічним адміністратором Державного реєстру прав здійснено одноразову передачу контролюючим органам усього масиву відомостей, що містяться в *Реєстрі прав власності на нерухоме майно*, необхідного для нарахування податку відповідно до вимог Податкового кодексу України та забезпечується періодичне подання актуальної інформації, необхідної для розрахунку та справляння податку на нерухомість.

Наразі в Україні завершено реформу децентралізації та демонополізації адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та громадських формувань

Відповідні функції органів юстиції у зазначених сферах державної реєстрації були передані виконавчим органам сільських, селищних та міських рад, Київській, Севастопольській міським, районним, районним у містах Києві та Севастополі державним адміністраціям, нотаріусам та акредитованим суб'єктам державної реєстрації.

Міністерством юстиції проводиться робота у напрямі запровадження механізмів, які б дозволяли максимально швидко «наповнювати» Державний реєстр прав відомостями про зареєстровані речові права на нерухоме майно, реєстрація яких відбувалась до 01 січня 2013 року.

Однак необхідно враховувати й те, що відомості про державну реєстрацію речових прав, що зберігаються на паперових носіях БТІ, в ряді випадків не є актуальними з огляду на можливість здійснення переходу права власності або іншого речового права до третіх осіб.

Таким чином їх перенесення повинно супроводжуватись верифікацією цих відомостей та встановлення в кожному окремому випадку дійсного власника об'єкта нерухомого майна.

Враховуючи наведене, порушені у Вашому запиті питання та пошук шляхів їх врегулювання будуть предметом обговорення у ході роботи з удосконалення законодавства у сфері державної реєстрації.

З повагою

Перший заступник Міністра



Наталія БЕРНАЦЬКА