



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

вул. Городенського, 13, м. Київ, 01001  
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83  
E-mail: [themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua)  
<http://www.minjust.gov.ua>  
Код ЄДРПОУ 00015622

25.02.2016 № 6182/154-0-2-16/19.2

На № 11/10-41 від 05.02.2016

**Народному депутату України  
Матвійчуку Е.Л.**

вул. Михайла Грушевського, 5,  
Київ, 01008

**Шановний Едуарде Леонідовичу!**

У зв'язку з Вашим депутатським запитом від 28 січня 2016 року № 05-02/46, надісланим листом Голови Верховної Ради України Гройсмана В.Б. від 05 лютого 2016 року № 11/10-41, Міністерство юстиції розглянуло колективне звернення мешканців будинку № 75, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Корольова, та повідомляє, що відповідь заявникам надана в листі Міністерства юстиції, копія якого додається.

Додаток: на 3 арк. в 1 прим.

З повагою

Перший заступник Міністра

**Наталія СЕВОСТЬЯНОВА**

620048



# МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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

вул. Академіка Корольова, 75,  
м. Одеса, 65104

25.02.2016 № 6102/154-0-2-16/16

На № 44/10-41 від 05.02.2016

Міністерство юстиції у зв'язку із запитом народного депутата Матвійчука Е.Л. від 28 січня 2016 року № 05-02-46, надісланим листом Голови Верховної Ради України Гройсмана В.Б. від 05 лютого 2016 року 11/10-41, розглянуло в межах компетенції колективне звернення мешканців будинку № 75, який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Корольова, зокрема щодо отримання правовстановлюючого документа на багатоквартирний будинок, та повідомляє.

Процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, визначено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок).

Відповідно до пунктів 1, 2 частини першої статті 2 Закону 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 записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Державний реєстр прав – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти таких прав.

Згідно з пунктом 4 частини першої статті 3 Закону внесення відомостей до Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

Абзацом четвертим частини п'ятої статті 3 Закону встановлено, що 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 абзацом п'ятим цієї частини.

Згідно з абзацом першим пункту 6 Порядку державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених Порядком.

Частиною другою статті 382 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) визначено, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна

610067

багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Крім того, частиною першою статті 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Враховуючи наведене, при визначенні вимог до спільного майна багатоквартирного будинку необхідно виходити з положень законодавства щодо реалізації права спільної сумісної власності.

Так, відповідно до частини другої статті 369 Кодексу розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Слід також зазначити, що частиною першою статті 5 Закону визначено вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації.

Так, 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: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Відповідно до статті 188 Кодексу, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором.

Частиною четвертою статті 18 Закону визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

Відповідно до частини третьої статті 18 Закону у випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації.

Абзацом першим частини першої статті 20 Закону встановлено, що заява про державну реєстрацію прав та оригінали документів, необхідні для відповідної реєстрації, подаються заявником у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

При цьому зазначаємо, що згідно з частиною четвертою статті 20 Закону заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається за відсутності документа, що підтверджує оплату послуг, та у разі внесення відповідної плати не в повному обсязі.

Звертаємо увагу, що статтею 27 Закону визначені підстави для державної реєстрації прав.

Відповідно до частин першої, третьої статті 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Водночас повідомляємо, що відповідно до Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197, Мінрегіон є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, контролю у сфері житлово-комунального господарства, у сфері інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, у сфері ефективного використання нафтино-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, у сфері земельних відносин, землеустрою, охорони земель (крім використання та охорони земель сільськогосподарського призначення), а також з питань Державного земельного кадастру і з питань відновлення Донецької та Луганської областей (Донбасу).

Також інформуємо, що листи Міністерства юстиції не встановлюють норм права і мають лише інформаційний характер.

Заступник Міністра  
з питань державної реєстрації



Павло МОРОЗ