



**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,

themis@minjust.gov.ua,

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

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Народному депутатові
України**

Володимиру АРЕШОНКОВУ

Шановний Володимире Юрійовичу!

У зв'язку з листом першого заступника Голови Верховної Ради України Руслана Стефанчука від 21 лютого 2020 року № 11/10-223 Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит від 05 лютого 2020 року № 63 щодо окремих питань, пов'язаних із оподаткуванням нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, та повідомляє таке.

З 01 січня 2013 року державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) проводиться відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» (далі – Закон) шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) *за заявою особи, у якій виникає, переходить чи припиняється право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.*

Відсутність повної бази об'єктів оподаткування в Державному реєстрі прав обумовлена виключно тим, що до 01 січня 2013 року державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно проводилась реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) відповідно до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07 лютого 2002 року № 7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445 (далі – Положення).

Нормами Положення передбачалося, що на кожний об'єкт, права щодо якого підлягали державній реєстрації та право власності на який заявлялося вперше, реєстратором БТІ відкривався відповідний розділ Реєстру прав та реєстраційна справа, в якій містилися відомості про об'єкт, права щодо якого підлягають державній реєстрації, право власності на нього, інші речові права.



Водночас слід враховувати, що попри дію Положення досить тривалий період реєстратори БТІ проводили реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, на паперових носіях. Підключення БТІ до Реєстру прав з 2002 до 2010 року здійснювалось поступово.

Наповнення електронного Реєстру прав відбувалось за зверненнями власників об'єктів нерухомого майна, а тому частина відомостей, накопичених БТІ під час проведення реєстраційних дій, так і залишилася на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які досі зберігаються в БТІ. Проте відомості про речові права на нерухоме майно, що зберігаються на паперових носіях, є порівняно незначними.

На сьогодні, як уже було зазначено вище, державна реєстрація прав проводиться за зверненням заявника, а отже і *перенесення* відомостей про державну реєстрацію відбувається *лише у разі звернення особи* за реєстрацією, зокрема права власності.

Відтак відомості про об'єкт нерухомого майна з паперових носіїв інформації, ведення яких здійснювали БТІ, вносяться до Державного реєстру прав *за заявою* особи, у якої *виникає, переходить чи припиняється* право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна або ж у разі *звернення особи* за бажанням до суб'єкта державної реєстрації з метою внесення відповідного запису до Державного реєстру прав.

Слід зазначити, що автоматизоване, без надання правової оцінки перенесення відомостей з паперових носіїв архівів БТІ до Державного реєстру прав не можна охарактеризувати, як правильний підхід до вирішення порушеної у Вашому запиті проблеми, оскільки такі відомості були внесені вручну, а їх перенесення може спричинити різночитання та відповідно спотворення інформації, що не буде відповідати оригіналу та призведе до внесення помилкових відомостей.

Крім того, такі відомості можуть бути не актуальними, оскільки щодо об'єктів нерухомого майна відбувався перехід прав при вчинення великої кількості правочинів, судових спорів, за результатами яких виносилися судові рішення, тому законодавство у сфері державної реєстрації прав передбачає виключно заявочний принцип державної реєстрації прав.

При цьому інформуємо, що порушені у Вашому запиті питання та пошук шляхів їх врегулювання є предметом обговорення під час роботи з удосконалення законодавства у сфері державної реєстрації.

Так, Міністерство юстиції України неодноразово піднімало порушене питання та надавало законодавчу ініціативу, яка не була підтримана.

17 травня 2013 року у Верховній Раді України було зареєстровано проєкт Закону «Про внесення до деяких законодавчих актів України (щодо вдосконалення врегулювання відносин на об'єкти нерухомого майна)» (реєстр. № 2049а), яким передбачалася передача реєстрових книг та реєстраційних справ від БТІ органам державної реєстрації прав за місцем

розташування нерухомого майна. Зазначений проєкт було відхилено та знято з розгляду.

24 січня 2020 року у Верховній Раді України було зареєстровано проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (реєстр. № 2803), розроблений Міністерством юстиції України та внесений Кабінетом Міністрів України, який передбачає норми, зокрема, щодо внесення до Державного реєстру прав відомостей паперових носіїв інформації про речові права, зареєстровані до 01 січня 2013 року.

З огляду на призначення нового складу Кабінету Міністрів України вищезазначений проєкт буде внесено повторно.

З повагою

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

Згідно з оригіналом

Головний спеціаліст

11.03.2020



Денис М. Малуська