



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@ca.minjust.gov.ua,

themis@ca.minjust.gov.ua,

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

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Щодо розгляду звернення

Міністерство юстиції України розглянуло Ваше звернення від 28 липня 2025 року щодо надання роз'яснення законодавства з питань державної реєстрації права власності відповідно до статті 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та повідомляє.

Щодо визначення суб'єктного складу, за яким проводиться державна реєстрація права власності на нерухоме майно відповідно до вимог статті 31 Закону.

Варто зазначити, що законодавство Української РСР, а саме Цивільний кодекс Української РСР, передбачало різні способи набуття права власності на нерухоме майно, зокрема, в результаті створення нерухомої речі індивідуально фізичним особами або ж у результаті діяльності колгоспного двору.

Статтею 101 Цивільного кодексу Української РСР встановлено, що в особистій власності громадянина може бути один жилий будинок (або частина його).

У подружжя, яке проживає спільно, та його неповнолітніх дітей може бути тільки один жилий будинок (або частина його), що належить на праві особистої власності одному з них або є в їх спільній власності.

Частиною першою статті 120 вказаного Кодексу визначено, що майно колгоспного двору належить його членам на праві сумісної власності.

У свою чергу статтею 31 Закону врегульовано особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 05 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Основною метою впровадження такої особливості, як зазначали свого часу в пояснювальній записці автори відповідних законодавчих змін, є подання документів для цілей проведення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 05 серпня



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 132534/Б-17895/8.4.4 від 14.09.2025

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000D3A330007C5EDC00

Дійсний з 06.12.2024 10:52:46 по 06.12.2026 10:52:46

1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, які не потребують ні фінансових, ні ресурсних затрат для власників таких об'єктів. Крім того, що такі документи міститимуть відомості як про суб'єктний склад, щодо якого має проводитися державна реєстрація права власності, так і відомості про об'єкт нерухомого майна.

Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений – сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;

2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

При цьому застосування статті 31 Закону може відбуватися як щодо об'єкта нерухомого майна, що створене та перебуває в особистій власності (як передбачала стаття 101 Цивільного кодексу Української РСР), так і щодо об'єкта нерухомого майна, створеного в результаті діяльності колгоспного двору (як передбачала стаття 120 Цивільного кодексу Української РСР).

Таким чином, державний реєстратор прав на нерухоме майно у таких випадках використовує насамперед виписку із погосподарської книги. І якщо такий документ містить відомості про створення об'єкта нерухомого майна у результаті діяльності колгоспного двору, то відповідно право власності на такий об'єкт має реєструватися за членами такого колгоспного двору, зазначеними у виписці із погосподарської книги, на праві спільної сумісної власності. Якщо ж у виписці із погосподарської книги зазначено лише одну особу, то і відповідно державна реєстрація права власності буде відбуватися щодо такої особи, проте вже не на праві спільної власності, оскільки для виникнення спільної власності основною умовою є наявність множинності суб'єктного складу.

Щодо застосування пункту 66 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок)

Відповідно до пункту 66 Порядку для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це

посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.

При цьому Законом з-поміж заявників, визначених пунктом 3 частини першої статті 2, виокремлено такого заявника, як спадкоємця або уповноваженої ним особи – у разі подання документів для державної реєстрації прав, що належали спадкодавцеві.

Тобто вкотре наголошуємо, що по своїй суті застосування пункту 66 Порядку є ні чим іншим, як подання документів спеціальним суб'єктом, який не підпадає під класичного заявника – особи, якою набуваються певні речові права чи обтяження таких прав. І, безумовно, основним моментом, що має встановлюватися державним реєстратором прав на нерухоме майно – належність спадкодавцеві за життя певних речових прав.

Варто звернути увагу, що наявність у статті 31 Закону такого документа, як документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під об'єктом нерухомого майна, що був закінчений будівництвом до 05 серпня 1992 року та розташований на території сільської, селищної або міської ради, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, обмовлено лише тим, що ніяких інших документів заявником не подається, крім виписки з погосподарської книги. Тобто по своїй суті це так би мовити «запобіжник» від випадків державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що може бути розміщений на чужій земельній ділянці.

З огляду на викладене, оскільки до спадкування земельної ділянки, що підтверджується свідоцтвом про право на спадщину та відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно, відповідна земельна ділянка на певному речовому праві належала спадкодавцеві, то цього достатньо для застосування статті 31 Закону.

Важливі юридичні застереження

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Заступник Міністра

Олена ФЕРЕНС

Купріянова Олеся 330 02 69

Персональні дані, зазначені Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції України відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством