

Порівняльна таблиця пропозицій Тимчасової спеціальної комісії Верховної Ради України з питань захисту майнових та немайнових прав внутрішньо переміщених та інших осіб, постраждалих внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України до проекту Закону України реєстр №11440 «Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації» (до другого читання)

Чинна редакція Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"	Редакція законопроекту №11440, прийнята у I читанні	Редакція законопроекту №11440, яку пропонується прийняти у II читанні	Коментар
Стаття 2. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні: ... 10) камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав. <i>Норма відсутня</i>	Стаття 2. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні: ... 10) камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав. <i>Норма відсутня</i>	Стаття 2. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні: ... 10) камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав; 11) реєстрова книга - документ що містить інформацію про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебуває у розпорядженні бюро технічної інвентаризації записи в якому були здійснені до запровадження Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	Враховується пункту 1 зауважень ГНЕУ де було відмічено, що «зі змісту запропонованого положення залишається незрозумілим, що мається на увазі під поняттям «реєстрові книги», адже у чинній редакції Закону цей термін не використовується». <u>Редакція, що пропонується розроблена як варіант узгодити правки 1 та 2.</u>
Стаття 10. Державний реєстратор ... 3. Державний реєстратор: ...	Стаття 10. Державний реєстратор ... 3. Державний реєстратор: ...		

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.	3) під час проведення державної реєстрації прав власності, реєстрацію яких проведено підприємствами бюро технічної інвентаризації шляхом ведення реєстрових книг, а також під час проведення державної реєстрації прав, набуття, зміна чи припинення яких відбувається з прав власності, реєстрацію яких проведено підприємствами бюро технічної інвентаризації шляхом ведення реєстрових книг та державну реєстрацію яких не проведено в Державному реєстрі прав, обов'язково запитує від підприємств бюро технічної інвентаризації, підприємств, установ, організацій чи органів місцевого самоврядування, яким передані реєстрові книги підприємств бюро технічної інвентаризації, інформацію про права власності, записи про які внесено до реєстрових книг.	3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, та державну реєстрацію яких не проведено в Державному реєстрі прав, обов'язково запитує від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав або яким передані відповідні матеріали, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації.	До 01 січня 2013 р. інформація про право власності міститься не лише в реєстрових книгах і не лише БТІ проводили реєстрацію/оформлення прав власності (приміром, до набуття Україною незалежності це могли бути ради народних комісарів чи, інші органи). Тому чинна редакція п. 3 охоплює всі можливі ситуації, на відміну від запропонованої редакції. Тобто на даний час державний реєстратор, крім запитів до БТІ, щодо документів, які видаються ними, має запитати й інші органи щодо документів, які видавалися ними. Зокрема, йдеться про такий документ як «виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради, (якщо такий орган не створений – сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою» (п. 1 ч. 1 ст. 31 Закону). Неврахування цієї обставини може негативно позначиться на захисті прав власників об'єктів нерухомості, право власності
--	---	---	---

			на які підтверджується зазначеними документами. <u>Пропонується врахувати правку 7 та врахувати по суті правку 9</u>
<i>Норма відсутня</i>	Вимоги, зазначені у абзаці першому цього пункту, не застосовуються у разі, коли: інформація про права власності, записи про які внесено до реєстрових книг, містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно; реєстрові книги, до яких внесено записи про права власності, знаходяться безпосередньо у суб'єкта державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор, що проводить державну реєстрацію прав, перебуває у трудових відносинах; інформацію про права власності, записи про які внесено до реєстрових книг, отримано заявниками від підприємств, установ, організацій чи органів місцевого самоврядування, яким передані реєстрові книги підприємств бюро технічної інвентаризації, та подано для державної реєстрації прав; державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальних дій та інформацію про права власності, записи про які внесено до реєстрових книг, від підприємств, установ, організацій чи	Вимоги, зазначені у абзаці першому цього пункту, не застосовуються за однієї з таких обставин: необхідні для реєстрації прав відомості містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно; матеріали, які містять необхідні для реєстрації прав відомості, знаходяться безпосередньо у суб'єкта державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор, що проводить державну реєстрацію прав, перебуває у трудових відносинах; необхідні для реєстрації прав матеріали отримано заявниками та подано для державної реєстрації прав; державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальних дій та необхідні для реєстрації прав	Прийнята у 1 читанні редакція сформульована таким чином, що наведені вище обставини застосовуються кумулятивно. <u>Пропонується уточнити, що вимоги не застосовуються у разі однієї з перерахованих обставин.</u> <u>Також пропонується врахувати правки 13-16</u>

	органів місцевого самоврядування, яким передані реєстрові книги підприємств бюро технічної інвентаризації, отримано та використано під час вчинення такої дії; державна реєстрація права власності здійснюється відповідно до статті 31-9 цього Закону.	матеріали, надані у зв'язку з вчиненням такої дії; державна реєстрація права власності здійснюється відповідно до пункту 2 Розділу VIII цього Закону.	Оскільки норма ст. 31-9 має тимчасовий характер пропонується перенести в Розділ VIII (див. коментар нижче)
Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність;	Підприємства бюро технічної інвентаризації, підприємства, установи, організації чи органи місцевого самоврядування, яким передані реєстрові книги підприємств бюро технічної інвентаризації, зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.	Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність. Вимоги до оформлення запитів на отримання інформації зазначених у абзаці першому цього пункту і відповідей на них затверджує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державної	Редакційна правка <u>Пропонується врахувати правку 19.</u> Пропонується уніфікувати документи, що дасть змогу прискорити їх підготовку, обробку та спростить узагальнення і перенесення інформації з них <u>Пропонується прийняти правку 21, яка «охоплює» і</u>

		реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	<u>правки 10,11, 22. Але на відміну від зазначених правок правка 21 стосується уніфікації не тільки форми запиту але і форми відповіді що дозволить спростити процеси та узагальнення інформації.</u>
Стаття 24. Відмова в державній реєстрації прав ... 4. Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у <u>пункті 6</u> частини першої цієї статті, не застосовується у разі: ... 3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до Закону України "Про виконавче провадження" або продажу майна боржника відповідно до Кодексу України з процедур банкрутства; ... 7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку", за умови що інші обтяження (крім заборони відчуження, накладеної	<i>Зміни не вносилися</i>	Стаття 24. Відмова в державній реєстрації прав ... 4. Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у <u>пункті 6</u> частини першої цієї статті, не застосовується у разі: ... 3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до Закону України "Про виконавче провадження" або продажу майна боржника відповідно до Кодексу України з процедур банкрутства крім випадків, коли обтяження зареєстровано відповідно до підпункту 2.2 пункту 2 Розділу VIII цього Закону; ... 7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку,	Враховано пропозиції НПУ (п.9) також, оскільки норма, запропонована у ст. 31-9 має тимчасовий характер пропонується перенести в Розділ VIII (див. коментар нижче)

відповідно до Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України") на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки; ... Норма відсутня		передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку", за умови що інші обтяження (крім заборони відчуження, накладеної відповідно до Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України") на передане в іпотеку майно зареєстровано після державної реєстрації іпотеки крім випадків, коли обтяження зареєстровано відповідно до підпункту 2.2 пункту 2 Розділу VIII цього Закону; ... 21) державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням.	Враховано пропозиції НПУ (п.9) також, оскільки норма, запропонована у ст. 31-9 має тимчасовий характер пропонується перенести в Розділ VIII (див. коментар нижче) Запропоновані зміни зумовлені запобіганню відмовам державних реєстраторів у здійсненні державної реєстрації припинення права власності на об'єкт нерухомості у зв'язку з його знищенням з формальних підстав,
---	--	--	---

			пов'язаних з наявністю обтяжень на таку нерухомість. Враховано зауваження Нотаріальної палати України (далі - НПУ) (п.4 та п.9) <u>Пропонується передбачити зміни і до статті 24.</u>
Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав ... 2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі: ... 6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості; 7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.	Зміни не вносилися	Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав ... 2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі: ... 6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості; 6-1) <u>підпункту 2.2 пункту 2 Розділу VIII</u> цього Закону; 7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.	Пропозиція проекту щодо одночасної державної реєстрації обтяження та права власності не враховує того факту, що для проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна необхідно мати належні законодавчі підстави. Такі підстави визначені у ч. 2 ст. 27 Закону. При цьому внесення відповідних змін до нього у проекті не було передбачено. <u>Правка враховує зауваження ГНЕУ (п. 2) а також зауваження НПУ (п.4.).</u> <u>Оскільки норма, запропонована у ст. 31-9 має тимчасовий характер пропонується перенести в Розділ VIII (див. коментар нижче)</u>
Стаття відсутня	Стаття 31-9. Особливості державної реєстрації прав власності, реєстрацію яких проведено	Розділ VIII ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ	<u>Оскільки норма є тимчасовою (пов'язана з періодом збройної агресії,</u>

	підприємствами бюро технічної інвентаризації шляхом ведення реєстрових книг, за відсутності таких реєстрових книг у зв'язку з їх знищенням чи зберіганням на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України	2. Особливості державної реєстрації прав власності, що виникли в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року та державну реєстрацію яких не проведено в Державному реєстрі прав, за відсутності реєстрових книг, у зв'язку з їх знищенням чи зберіганням на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України	<u>бойових дій, тимчасово окупації та періодом дії воєнного стану) то пропонується перенести в Розділ VIII, що відповідатиме абзацу третьому пп. 3 пп. 2.1 пункту 2 Правил оформлення проектів законів та основні вимоги законодавчої техніки (Методичні рекомендації) (див. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0002451-06#Text)</u>
	1. Державна реєстрація прав власності, реєстрацію яких проведено підприємствами бюро технічної інвентаризації шляхом ведення реєстрових книг та інформацію про які не внесено до Реєстру прав власності на нерухоме майно, здійснюється: 1) за наявності документа, передбаченого статтею 27 цього Закону, що містить реєстраційний напис або невід'ємною частиною якого є реєстраційне посвідчення, що підтверджує реєстрацію права власності підприємством бюро технічної інвентаризації шляхом внесення запису до реєстрової книги; норма відсутня	2.1. Державна реєстрація прав власності, реєстрацію яких проведено бюро технічної інвентаризації шляхом ведення реєстрових книг та інформацію про які не внесено до Реєстру прав власності на нерухоме майно, здійснюється за наявності одночасно наступних обов'язкових умов: 1) наявність документа, передбаченого статтею 27 цього Закону, що містить реєстраційний напис або невід'ємною частиною якого є реєстраційне посвідчення, що підтверджує реєстрацію права власності бюро технічної інвентаризації шляхом внесення запису до реєстрової книги; 2) наявність заяви заявника про підтвердження дійсності поданого документа зазначеного у пункті підпункт 1 цього	Редакційна правка, яка відповідає зазначеному в пояснювальній записці до законопроекту про те, що такі дві умови є обов'язковими одночасно. Також врахована пропозиція НПУ (п.1) щодо недоцільності вживати слово "підприємства" оскільки в певні періоди БТІ були при виконках Доповнення новим підпунктом 2 пов'язано з урахуванням пропозиції НПУ (п.3) яка полягає в тому, щоб "з метою посилення

	2) за умови включення адміністративно територіальної одиниці за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна до Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг підприємств бюро технічної інвентаризації або такі книги знищено, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері з відновлення регіонів, територій та інфраструктури, що постраждали внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.	підpunkту, та що станом на дату звернення не здійснювалося відчуження, передача в іпотеку та інші обтяження об'єкта нерухомого майна (його частини) який є предметом звернення; 3) адміністративно - територіальну одиницю за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна включено до Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг бюро технічної інвентаризації або такі книги знищено, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.	відповідальності заявника та для можливого повернення компенсації, у разі, якщо ним надано неактуальний або підроблений документ розглянути можливість додати до переліку документів, на підставі яких здійснюється державна реєстрація права власності, заяву заявника про підтвердження дійсності документа, напелкність йому на праві власності об'єкта нерухомого майна чи частки у праві власності на нього, що не здійснювалося його відчуження, передача в іпотеку та обтяження”. Пропонується змінити ЦОВВ який затверджує Перелік територій у зв'язку з тим, що відповідно до до пункту першого Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою КМУ від 02.07.2014 року № 228, Мін'юст є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема, у сфері державної реєстрації речових прав на
--	---	--	---

			нерухоме майно та їх обтяжень і отже володіє найбільш повною інформацією щодо наявності чи відсутності доступу до відповідних даних.
	2. Одночасно з державною реєстрацією права власності у порядку, передбаченому цією статтею, здійснюється державна реєстрація обтяження такого права на період дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.	2.2. Одночасно з державною реєстрацією права власності без подання окремої заяви у порядку, передбаченому цим пунктом, здійснюється державна реєстрація обтяження такого права на період дії воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, та протягом одного року з дня його припинення або скасування.	Враховано правку 34, також зауваження НПУ (п.5)
	3. Під час дії обтяження, передбаченого частиною другою цієї статті, власнику забороняється вчиняти будь-які правочини щодо об'єкта нерухомого майна (крім державної реєстрації припинення права власності у зв'язку зі знищенням майна) та забороняється звернення стягнення на такий об'єкт нерухомого майна з будь-яких підстав, у тому числі у примусовому	2.3. Під час дії обтяження, передбаченого частиною другою цієї статті, власнику забороняється вчиняти будь-які правочини щодо відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язання та/або обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна та забороняється звернення стягнення	Враховано правку 36. Також додано норму щодо складання заповіту і щодо знищення майна з урахуванням зауваження НПУ (п.7 та частина п.8)

	порядку. У разі державної реєстрації переходу права власності в порядку спадкування таке обтяження не припиняється.	на такий об'єкт нерухомого майна з будь-яких підстав, у тому числі у примусовому порядку. При цьому, державна реєстрація припинення права власності у зв'язку зі знищенням майна або особисте розпорядження щодо об'єкта нерухомого майна на випадок смерті шляхом складення заповіту не забороняється.	
	4. Обтяження, передбачене частиною другою цієї статті, може бути припинено до закінчення строку, передбаченого частиною другою цієї статті, на підставі рішення суду, яким встановлено належність об'єкта нерухомого майна такому власнику, або у разі виключення адміністративно-територіальної одиниці за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна з Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг підприємств бюро технічної інвентаризації або такі книги знищено. Державна реєстрація припинення обтяження у випадку виключення адміністративно-територіальної одиниці за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна з Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг підприємств бюро технічної інвентаризації або	2.4. Обтяження, передбачене частиною другою цієї статті, може бути припинено до закінчення строку, передбаченого частиною другою цієї статті, на підставі рішення суду, яким встановлено належність об'єкта нерухомого майна такому власнику, або у разі виключення адміністративно-територіальної одиниці за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна з Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг бюро технічної інвентаризації або такі книги знищено. Державна реєстрація припинення обтяження у випадку виключення адміністративно-територіальної одиниці за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна з Переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг бюро технічної інвентаризації або такі книги	

	такі книги знищено, здійснюється за умови отримання інформації про право власності, запис про яке внесено до реєстрової книги, від підприємства бюро технічної інвентаризації чи іншого суб'єкта, визначеного пунктом 3 частини третьої статті 10 цього Закону, що підтверджує право власності, у тому числі спадкодавця, державну реєстрацію якого проведено відповідно до цієї статті.	знищено, здійснюється за умови отримання інформації про право власності, запис про яке внесено до реєстрової книги, від підприємства бюро технічної інвентаризації чи іншого суб'єкта, визначеного пунктом 3 частини третьої статті 10 цього Закону, що підтверджує право власності, у тому числі спадкодавця, державну реєстрацію якого проведено відповідно до цієї статті.	
	5. Державна реєстрація припинення обтяження, передбаченого частиною другою цієї статті, у зв'язку з закінченням однорічного строку з дня припинення або скасування воєнного стану проводиться у порядку, передбаченому цим Законом, за зверненням заявника .	2.5. Державна реєстрація припинення обтяження, передбаченого частиною другою цієї статті, у зв'язку з закінченням однорічного строку з дня припинення або скасування воєнного стану, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-IX проводиться у порядку, передбаченому цим Законом, за зверненням власника	Редакційна правка аналогічна врахованій у п.2.2 пропозиції, яка була в правці 34. Враховано зауваження НПУ (п.10)

