

**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

**Начальникам
міжрегіональних управлінь
юстиції**

Міністерство юстиції з метою формування єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно повідомляє, що наразі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) забезпечено можливість проведення реєстраційних дій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

На сьогодні у Державному реєстрі прав реалізовано проведення реєстраційних дій щодо таких типів об'єктів нерухомого майна як:

- закінчений будівництвом об'єкт;
- об'єкт будівництва;
- майбутній об'єкт нерухомості.

У Державному реєстрі прав додано нові типи права власності: «спеціальне майнове право» та «право інвестора» (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 596, якою затверджено Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машино-місце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом) та забезпечено можливість реєстрації нових типів обтяжень, таких як:

- гарантійна частка;
- обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості;
- обтяження подільного об'єкта будівництва;
- обтяження на користь замовника/девелопера будівництва.

Разом з цим, звертаємо увагу на те, що відповідно до положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» реєстрація речових прав чи обтяжень таких

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 79778/8.4.1/32-23 від 20.06.2023

Підписувач Горовець Євгеній МиколайовичСертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E0500F7C3A000Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10

прав на відповідні об'єкти можлива виключно у разі існування таких об'єктів в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) та присвоєння їм ідентифікатора.

Саме тому пунктом 76-1 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2025 року № 1127, передбачено, що первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, проводиться виключно на підставі відомостей, отриманих з ЄДЕССБ, одночасно щодо об'єкта будівництва і всіх майбутніх об'єктів нерухомості.

З метою практичної реалізації зазначеного в ЄДЕССБ передбачено створення документа (Заяви), що надається державному реєстратору прав на нерухоме майно під час звернення за державною реєстрацією відповідних речових прав (зокрема, державної реєстрації спеціального майнового права, а також реєстрації «права інвестора»), обтяжень речових прав (гарантійної частки на майбутні об'єкти нерухомості), зразок якої додається.

Відтак, під час останніх оновлень Державного реєстру прав було розширено інформаційну взаємодію Державного реєстру прав з ЄДЕССБ, шляхом забезпечення можливості отримання, в рамках діючого інформаційного обміну, на запит державного реєстратора прав на нерухоме майно вказаного вище документа (Заяви). Отримати такий документ можна обравши у блоці супровідні документи заяви вид документа: документи, отримані в порядку взаємодії з інформаційними системами, та тип документа: Документ з ЄДЕССБ, зазначити номер документа.

Отже, у разі звернення за проведенням державної реєстрації прав вперше у зв'язку з реалізацією Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» державному реєстратору прав на нерухоме майно на підставі наданого номера документа (Заяви) необхідно одержати такий документ шляхом інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та ЄДЕССБ. При цьому звертаємо увагу, що залишається незмінною сама процедура подання заяви для державної реєстрації прав (1 заява - 1 об'єкт) та сукупність як юридичних, так і технічних дій, що мають бути проведені в Державному реєстрі прав (прийняття рішення, відкриття розділу тощо).

Просимо довести зазначене до відома суб'єктів державної реєстрації та нотаріусів.

Додаток: на 8 арк.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ



Заява щодо державної реєстрації
спеціального майнового права

GG01:5654-9983-8228-2435

Реєстраційний номер

Діючий

Статус документа

20.06.2023

Створено

Замовники

Кількість: 1

С **СЕРГІЙ С**

Реєстраційний номер облікової картки платника податків

3 5

Документ, що посвідчує особу

Паспорт

Паспорт громадянина України

Н 38

Контактна інформація про замовника

УКРАЇНА, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський район, Кам'янець-Подільська
територіальна громада, с. О , Опис

Поштова адреса

Електронна пошта

Телефон

Земельні ділянки

Кількість: 1

Кадастровий номер

4 10:11:0 :0

0.5367 га

Площа

відповідає

Ознака відповідності цільового використання
та функціонального призначення земельної
ділянки

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Наявні

MU01:5549-3448-7567-6703

Реєстраційний номер

Зареєстровано (внесено реєстратором)

Статус документу

ТОВ "РОЛІ" (40146283)

Назва органу, що видав

07.04.2023

Дата видачі документу

Відомості про проектну документацію

Наявні

Реєстраційний номер

PD01:3561-9323-2224-3958

нове будівництво багатоквартирних житлових будинків змішаного типу з житловими квартирами на верхніх поверхах і розміщенням об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого, комерційного призначення на вул. В , 3 у м. Львові

Назва об'єкта будівництва

Дата реєстрації

Діючий

Нове будівництво

Статус документа

Вид будівництва

Одна стадія

1122.1 Будинки багатоквартирні масової забудови

Кількість стадій проектування

Код ДКБС

Замовник

Ні

Належність майнових прав на проектну документацію (право змінювати проектну документацію)

Висновок про розміщення потужностей підприємств, об'єктів для проживання ВПО?

Проектувальник

Проектувальник

ПІДТРИМКА (ТЕСТОВА)(12312300)

-
Телефон

10.06.2023

Дата договору на розробку документації

12\06\2023

Номер (шифр) проектної документації

Затвердження проектної документації

Реєстраційний номер затвердження

ZA01:4300-9683-7666-5682

13.06.2023

Дата створення в ЄДЕССБ

Документ від 13.06.2023 (підписано: 13.06.2023 / 18:00:50)

Документ затвердження проектної документації

Відомості про дозвільний документ

Наявні

Реєстраційний номер документа про початок виконання будівельних робіт в Реєстрі будівельної діяльності

ЛВ012200806896 Видача дозволу на виконання будівельних робіт

ІНСПЕКЦІЯ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ У М. ЛЬВОВІ (40181003) Версія №1 Статус (поточна)

13.06.2023

Дата видачі

⊕ Відомості про гарантійну частку

Реєстраційний номер

GR01:4371-4275-8359-1525

23.26 %

Розмір частки

1

Кількість об'єктів

80

Площа, м²

Ні

Необхідність верифікації банком

ВИГОТОВЛЕНО В ТЕСТОВІЙ ВЕРСІЇ ЄДЕССБ