

ПРОПОЗИЦІЇ

**Міністерства юстиції України до
проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про
державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
щодо врегулювання можливості реєстрації права власності на нерухоме
майно, яке знищене внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти
України, на підставі свідoctва про право на спадщину з метою
забезпечення права громадян на отримання компенсації за зруйноване
житло»,**
внесеного на розгляд Верховної Ради України народними депутатами України
Морозом В.В., Гнатенко В.С, та іншими народними депутатами України
(реєстр. № 10404 від 12 січня 2024 року)

до першого читання

Міністерство юстиції України висловлює зауваження до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо врегулювання можливості реєстрації права власності на нерухоме майно, яке знищене внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, на підставі свідoctва про право на спадщину з метою забезпечення права громадян на отримання компенсації за зруйноване житло» (реєстр. № 10404 від 12 січня 2024 року), поданого народними депутатами України Морозом В.В., Гнатенко В.С, та іншими народними депутатами України (далі – проєкт Закону).

Звертаємо увагу, що передумовою розробки будь-якого нормативно-правового акта є оцінка відповідної проблеми, яка потребує розв'язання, а також здійснення аналізу чинного законодавства на предмет доцільності внесення відповідних змін.

До того ж обов'язковим є дотримання принципу уникнення дублювання уже існуючих норм та механізмів.

Аналіз положень проєкту Закону свідчить про те, що його положення не відповідають вказаним принципам.

Так, у пояснювальній записці до проєкту Закону зазначається про те, що положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) не узгоджені із механізмом отримання компенсації за знищене житло внаслідок збройної агресії.

Висловлюємо заперечення до вказаного обґрунтування з огляду на таке.

Проєктом Закону пропонується внести зміни до Закону, якими передбачається встановити, що у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) можуть реєструватись речові права на знищені об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської



федерації проти України *на підставі свідництва про право на спадщину із позначкою знищений об'єкт нерухомого майна*. Також планується встановити нове правило, відповідно до якого *не підлягає закриттю розділ* Державного реєстру прав та реєстраційна справа у випадку знищення об'єкта нерухомого майна, яке розташоване в Україні та стало непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації.

Мін'юст, який відповідно до Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228, є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, не підтримує пропозицію стосовно внесення окреслених змін до Закону.

У першу чергу необхідно розрізняти правову природу та мету державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) та компенсації за зруйноване житло.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) *право власності та інші речові права на нерухомі речі*, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Так, державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тобто по суті державна реєстрація прав є визнанням державою факту *виникнення, зміни чи припинення речових прав* на нерухоме майно за конкретним суб'єктом.

Під час запровадження механізму надання компенсації за зруйноване майно однією з основних умов отримання такої компенсації було визначено умову щодо наявності запису стосовно права власності на такий об'єкт зруйнованого майна у Державному реєстрі прав.

Так, Закон 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» (далі – Закон про компенсацію) визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, а також правові засади створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

Відповідно до положень статті 2 вказаного Закону отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є фізичні особи –

громадяни України, які є власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, а також їхні спадкоємці.

Також слід враховувати, що відповідно до пункту 13 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600 (далі – Порядок надання компенсації), для отримання компенсації отримувачу компенсації необхідно провести дії щодо державної реєстрації припинення права власності відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

При цьому вважаємо помилковою думку стосовно невідповідності положень Закону механізму компенсації. Станом на сьогодні законодавство у сфері державної реєстрації прав дозволяє проводити відповідні реєстраційні дії стосовно зруйнованого майна, а також передбачає можливість проведення державної реєстрації за спадкодавцем права власності на нерухоме майно, що у свою чергу дозволяє у майбутньому спадкоємцю належним чином оформити своє право на спадщину та зареєструвати право власності на успадковане нерухоме майно та відповідно отримати компенсацію на знищене нерухоме майно.

Так, в цілому факт знищення майна не вважається перешкодою для оформлення права на спадщину та відповідно проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно відповідно до законодавства з огляду на такі міркування.

Відповідно до частини першої статті 346 ЦК знищення майна є однією з підстав припинення права власності.

Водночас теза про автоматичне припинення права власності у таких випадках виглядає помилковою, оскільки не враховує, зокрема, зазначену вище частину першу статті 182 ЦК, відповідно до якої право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Обов'язковість державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі прав є однією із основних засад державної реєстрації, закріплених зазначеним Законом.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації (частини перша та друга статті 3 цього Закону).

З огляду на аналіз наведених норм, а також правову природу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, право власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням припиняється не в момент фактичного знищення, а з моменту проведення державної реєстрації припинення права власності на таке майно в Державному реєстрі прав.

У свою чергу незалежно від моменту фактичного знищення нерухомого майна, а саме до відкриття спадщини чи після, у разі відсутності державної реєстрації припинення права власності на таке майно в Державному реєстрі прав, таке право власності існує та є предметом спадкування.

Окремо звертаємо увагу, що у випадку смерті спадкодавця, який також набув право власності на нерухоме майно у порядку спадкування, що підтверджується свідоцтвом про право на спадщину, та не зареєстрував право власності на таке майно, необхідно враховувати, що провести реєстрацію права власності на майно за спадкодавцем за заявою спадкоємця дозволяє Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553), відповідно до пункту 66 якого для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» 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.

Отже, на сьогодні положеннями Закону та нормативно-правовими актами у відповідній сфері передбачена можливість як проведення державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням, відомості про речові права щодо якого містяться у Державному реєстрі прав, так і проведення державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця, шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця.

Також слід звернути увагу на висловлену у проєкті Закону пропозицію стосовно змін до статті 14 Закону у частині положення, яким пропонується встановити, що «не підлягає закриттю розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа у випадку знищення об'єкта нерухомого майна, яке розташоване в Україні та стало непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації».

Пропоноване не підтримується з огляду на те, що програмне забезпечення Державного реєстру прав дозволяє здійснювати перегляд відомостей, які містяться у закритому розділі, тобто внесена інформація до такого розділу зберігається.

Так, відповідно до частини шостої статті 12 Закону вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Враховуючи вказане, залишення розділу Державного реєстру прав відкритим у випадку знищення об'єкта нерухомого майна не вбачається за

доцільне та суперечитиме суті та процедурі припинення права власності на знищене майно.

Так, пропонуване порушує такий принцип нормопроектувальної техніки як «неприпустимість в проекті акта суперечностей смислового плану».

Відповідно до частин двадцятої, двадцять першої статті 8 Закону про компенсацію право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна *припиняється* у зв'язку з його знищенням.

Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону. Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, надання та використання житлового сертифіката для фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) встановлюється Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Крім того, звертаємо увагу, що 16 січня 2024 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 39 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо регулювання відносин, пов'язаних з наданням компенсації за об'єкти нерухомого майна, знищені та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України».

Вказаною постановою вносяться зміни, у тому числі до пунктів 13, 24, 55 Порядку надання компенсації, якими передбачено, що отримувач компенсації здійснює відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» *дії щодо державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна:*

у випадку ухвалення Комісією рішення про надання компенсації шляхом надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку – після затвердження уповноваженим органом такого рішення Комісії і до моменту проведення виплати компенсації;

у випадку ухвалення Комісією рішення про надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката – після затвердження уповноваженим органом такого рішення Комісії і до дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

Проведення виплат компенсації здійснюється за наявності *відомостей щодо державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.*

Підсумовуючи вказане, проект Закону суперечить положенням ЦК, Закону та нормативним актам у відповідній сфері відносин та не підтримується Міністерством юстиції України.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА