



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

Щодо роз'яснення законодавства

Міністерство юстиції України розглянуло Ваше звернення щодо надання роз'яснення стосовно окремих питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) і в межах компетенції повідомляє.

Щодо питання, хто є суб'єктом права у разі звернення заявників для реєстрації права власності, наприклад, на житловий будинок, що відповідно до поданих документів, зокрема виписки із погосподарської книги, входить до складу майна колгоспного двору, враховуючи, що згідно з положеннями статті 120 Цивільного кодексу Української РСР від 18 липня 1963 року № 1540-V майно колгоспного двору належить його членам на праві сумісної власності

Слід зазначити, що чинне законодавство України не містить визначення поняття «колгоспний двір». З прийняттям Закону України від 07 лютого 1991 року «Про власність», який набрав чинності 15 квітня 1991 року, колгоспний двір припинив своє існування.

Правовий статус колгоспного двору визначався Цивільний кодексом Української РСР від 18 липня 1963 року.

Колгоспний двір був сімейно-трудоим об'єднанням осіб, усі або частина яких є членами колгоспу, брали участь у суспільному виробництві колгоспу та спільно вели підсобне господарство на присадибній ділянці. Майно колгоспного двору належало його членам на праві сумісної власності.

Згідно з положеннями статей 120–126 вказаного Кодексу володіння, користування і розпорядження майном колгоспного двору здійснювалося за згодою всіх членів двору. Частина члена колгоспного двору в майні двору визначалася лише при виході його зі складу двору без утворення нового двору (виділ); при утворенні з одного двору двох і більше дворів (поділ); при зверненні стягнення по особистих зобов'язаннях члена двору.

Розмір частки члена колгоспного двору встановлювався виходячи з рівності часток усіх членів двору, включаючи неповнолітніх та непрацездатних.

Частку працездатного члена двору в майні двору можна було зменшити або у її виділенні зовсім відмовити в зв'язку з недовготривалим його перебуванням у

СЕД АСРОД

Міністерство юстиції України

№ 171014/Б-41627/8.4.4 від 25.12.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

Дійсний з 24.09.2023 17:46:41 по 24.09.2024 17:46:41



складі двору або незначною участю своєю працею чи коштами в господарстві двору.

При виході одного або кількох членів колгоспного двору з його складу виділ частки в натурі провадився з таким розрахунком, щоб не позбавити двір необхідних для ведення його підсобного господарства будівель, худоби та сільськогосподарського реманенту.

При неможливості виділити належну членові двору частку майна в натурі її вартість виплачувалася йому грошми.

При поділі колгоспного двору його майно ділилося між дворами, що знову утворювалися, відповідно до часток їх членів і з врахуванням господарських потреб кожного з дворів.

Працездатний член колгоспного двору втрачав право на частку в майні двору, якщо він не менш трьох років підряд не брав участі своєю працею і коштами у веденні сільського господарства двору. Це правило не застосовувалося за умови призиву такого члена двору на строкову військову службу, його навчання в учбовому закладі чи хвороби.

З огляду на викладене нерухоме майно колгоспного двору належало його членам лише на праві сумісної власності та могло бути поділене між його членами відповідно до їх часток шляхом утворення нових дворів.

Відповідно до постанови Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 року № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права власності» (далі – постанова) спори щодо майна колишнього колгоспного двору, яке було придбане до 15 квітня 1991 року, мають вирішуватись за нормами, що регулюють власність цього двору.

Підпунктом "а" пункту 6 постанови передбачено, що *право власності на майно, яке належало колгоспному двору і збереглося після припинення його існування, мають ті члени двору, котрі до 15 квітня 1991 року не втратили права на частку в його майні. Такими, що втратили це право, вважаються працездатні члени двору, які не менше трьох років підряд до цієї дати не брали участі своєю працею і коштами у веденні спільного господарства двору (в цей строк не включається час перебування на дійсній строковій військовій службі, навчання в учбовому закладі, хвороба).*

У постанові також роз'яснюється, що *положення статей 17, 18 Закону України «Про власність» щодо спільної сумісної власності поширюються на правовідносини, які виникли після введення в дію цього Закону (з 15 квітня 1991 року).*

Тобто нерухоме майно колишнього колгоспного двору належить на праві спільної сумісної власності його членам за умови, що вони не втратили право на частку в цьому майні.

Щодо переліку документів, що подаються для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який набуто до 01 січня 2013 року, але не зареєстроване у зв'язку з відсутністю у набувача права власності на земельну ділянку під вказаним об'єктом

Частиною третьою статті 331 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього

будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва *після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону*.

Вказана норма статті 331 Кодексу була викладена у новій редакції Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва.

Статтею 3 зазначеного Закону визначено, що *об'єктом права власності може бути лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва*. Право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права. Державна реєстрація права власності здійснюється відповідно до Закону, якщо одночасно дотримано такі вимоги:

наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;

набуто право на виконання будівельних робіт;

проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Вимоги, визначені пунктами 1 і 2 цієї частини, не поширюються на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, що підлягають приватизації.

Таким чином, державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва на сьогодні має здійснюватися виключно за умови дотримання вимог, зазначених вище.

Щодо питання, чи підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) право власності, зокрема на житловий будинок, набуте на підставі біржового договору та зареєстроване реєстратором бюро технічної інвентаризації до 01 січня 2013 року без наявності у заявника рішення суду про визнання такого договору дійсним, чи визнання права власності на відповідний об'єкт нерухомості

Насамперед зауважуємо, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) встановлює *обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав, але при цьому визнає дійсними речові права, що виникли до 01 січня 2013 року*. Закон не розмежовує, чи була проведена реєстрація у Державному реєстрі прав, інших електронних реєстрах чи на паперових носіях. На факт визнання державної реєстрації прав, проведеної до 01 січня 2013 року, впливає *виключно відповідність такої реєстрації чинному на момент її проведення законодавству*.

Згідно з частиною першою статті 205 Кодексу правочин *може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі*. Сторони *мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом*.

Разом з тим Кодексом визначено, що правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним (частина перша статті 209 та частина перша статті 220 Кодексу).

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається (абзац перший частини другої статті 215 Кодексу).

Статтею 657 Кодексу передбачено форму окремих видів договорів купівлі-продажу, згідно з якою договір купівлі-продажу, зокрема, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Звертаємо увагу, що в силу положень статті 716 Кодексу до договору міні слід застосовувати загальні положення про купівлю-продаж, зокрема, передбачені статтею 657 Кодексу.

Отже, при укладенні договорів на товарній біржі необхідно дотримуватися законодавчо встановленої форми договору про відчуження нерухомого майна.

Відповідно до частини третьої статті 640 Кодексу договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення.

Водночас частиною першою статті 182 Кодексу встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Таким чином, законодавством врегульовано, що *договори*, які передбачають придбання на біржових торгах об'єктів нерухомого майна, укладаються в *письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню*, а *права*, що виникають внаслідок укладення таких договорів *підлягають державній реєстрації та виникають з моменту її проведення*.

Щодо договорів, укладених до набрання чинності Кодексом, слід керуватися пунктом 9 «Прикінцеві та перехідні положення» Кодексу, де встановлено, що до договорів, які були укладені до 01 січня 2004 року і продовжують діяти після набрання чинності Цивільним кодексом України, застосовуються правила цього Кодексу щодо підстав, порядку і наслідків зміни або розірвання договорів окремих видів незалежно від дати їх укладення.

Тобто з наведеного положення Кодексу вбачається, що з метою встановлення, чи підлягали обов'язковому нотаріальному посвідченню договори купівлі-продажу, міні житлового будинку, квартири, укладені до вищезазначеної дати, слід керуватися положеннями Цивільного кодексу Української РСР від 18 липня 1963 року (далі – ЦК УРСР).

Абзацом першим статті 45 ЦК УРСР передбачено, що недодержання форми угоди, якої вимагає закон, тягне за собою недійсність угоди лише в разі, якщо такий наслідок прямо зазначено в законі.

Згідно з абзацом першим статті 47 ЦК УРСР нотаріальне посвідчення угод обов'язкове лише у випадках, зазначених в законі. Недодержання в цих випадках нотаріальної форми тягне за собою недійсність угоди з наслідками, передбаченими частиною другою статті 48 цього Кодексу.

Відносини купівлі-продажу регламентувалися главою 20 ЦК УРСР (статті 224–240). Серед вказаних статей цієї глави вимоги щодо форми договорів купівлі-продажу, предметом яких є нерухоме майно, визначалися статтею 227 ЦК УРСР «Форма договору купівлі-продажу жилого будинку», відповідно до абзацу першого якої *договір купівлі-продажу жилого будинку повинен бути нотаріально*

посвідчений, якщо хоча б однією з сторін є громадянин. Недодержання цієї вимоги тягне недійсність договору (стаття 47 цього Кодексу).

Відповідно до частини другої статті 227 ЦК УРСР договір купівлі-продажу жилого будинку підлягав реєстрації в органах місцевого самоврядування.

Таким чином, нотаріальному посвідченню підлягали договори купівлі-продажу, предметом яких був житловий будинок (а не будь-яке нерухоме майно), а однією із сторін – громадянин.

Водночас згідно зі статтею 15 Закону України «Про товарну біржу» (у редакції, що діяла до 01 січня 2013 року), не підлягали нотаріальному посвідченню угоди, які зареєстровані на біржі, якщо вони являють собою купівлю-продаж, поставку та обмін товарів, допущених до обігу на товарній біржі.

Звертаємо увагу на судову практику, яка склалася. Так, Верховний Суд у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду у постанові від 17 листопада 2021 року у справі №754/1466/15-ц дійшов наступних висновків: *«У період укладення спірного договору купівлі-продажу існувала колізія у чинному законодавстві, оскільки згідно зі статтями 224, 227 ЦК УРСР договір купівлі-продажу житлових квартир повинен бути нотаріально посвідчений, якщо хоча б одна зі сторін є громадянином, а недотримання даної вимоги тягне недійсність договору. Проте, згідно зі статтею 15 Закону України «Про товарну біржу», чинному на час виникнення спірних правовідносин, біржі мають право вчиняти угоди з будь-якими видами нерухомості і такі угоди не підлягають наступному нотаріальному посвідченню.*

За загальним правилом право власності у набувача за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом чи договором (частина перша статті 128 ЦК УРСР), а відповідно до статті 153 ЦК УРСР договір вважається укладеним, якщо сторонами досягнуто згоди по всіх істотних умовах договору.

Отже, положення статті 227 ЦК УРСР спрямовані безпосередньо на встановлення форми договору купівлі-продажу житлового будинку. Тобто, правові норми, закріплені цією статтею, мають спеціальний характер по відношенню до відповідних договорів, тоді як стаття 15 Закону України «Про товарну біржу», чинному на час виникнення спірних правовідносин, закріплює умови, за наявності яких угоду можна вважати біржовою. З цього випливає, що положення статті 15 Закону України «Про товарну біржу» по відношенню до угод про відчуження нерухомого майна житлового призначення мають загальний характер. Тобто, закон спеціальний переважає закон загальний.

Таким чином, договір купівлі-продажу (міни) житлового будинку (квартири), укладений на біржі в простій письмовій формі, може бути визнаний недійсним».

Водночас слід враховувати, що згідно з термінологією Закону державна реєстрація прав – 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 прав.

Відповідно до абзацу першого частини п'ятої статті 12 Закону відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Враховуючи викладене, вважаємо, що стосовно права власності, державну реєстрацію якого проведено до 01 січня 2013 року, Закон передбачає презумпцію достовірності, якщо інше не встановлено у судовому порядку.

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.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Мостуненко Світлана 233 64 90

Персональні дані, вказані 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.