



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 надання роз'яснення

Міністерство юстиції України

щодо надання роз'яснення з питань проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно повідомляє.

Роз'яснення законодавства має надаватися в умовах обізнаності з усіма обставинами, в розрізі яких постало відповідне питання юридичного характеру. Крім того надання роз'яснення щодо правового регулювання у конкретній ситуації базується на наведених у листі даних та, як наслідок, може не враховувати всіх фактичних обставин, які мають місце насправді.

Правильні юридичні відповіді на абстрактні питання можуть призводити до хибних висновків та негативних наслідків у конкретній юридичній ситуації. Коректна юридична кваліфікація відносин можлива виключно за умови повного та вичерпного розуміння фактів, які становлять палітру відповідного юридичного спору.

У контексті порушеного питання зазначаємо, що відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) 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 (далі – Державний реєстр прав).

Тобто державна реєстрація прав має місце у випадку набуття, зміни або припинення *речових прав на нерухоме майно*, а не технічних змін, які не впливають на відповідні права. Наприклад, укладення шлюбу та як наслідок зміна прізвища власником нерухомого майна не є підставою для проведення державної

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 170059/175699-9-23/8.4.4 від 21.12.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

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



реєстрації прав, оскільки у зв'язку із зміною прізвища нове право власності на майно відповідною особою не набувається. Так само не є підставою для державної реєстрації прав зміна цільового призначення земельної ділянки чи складу угідь.

Щодо переведення дачних і садових будинків у жилі будинки повідомляємо, що відповідно до Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 року № 321, *рішення про переведення є підставою для використання дачних і садових будинків як житло*, зокрема для реєстрації місця проживання (абзац другий пункту 5).

Таким чином, для використання дачних і садових будинків як житла достатнім є виключно рішення уповноваженого органу про переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок. Отримання будь-яких додаткових дозвільних документів, передбачених законодавством у сфері містобудування, на підтвердження переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок вказаним Порядком не передбачено.

Тобто наразі законодавство у сфері містобудування передбачає для власника дачного чи садового будинку можливість переведення його у жилий будинок з використанням механізму, передбаченого вказаним вище Порядком (звісно за умови, що такий будинок відповідає державним будівельним нормам), або ж механізму, передбаченого Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (реконструкція об'єкта будівництва).

Враховуючи наведене, якщо право власності на дачний чи садовий будинок зареєстровано в Державному реєстрі прав, то у разі його переведення у жилий будинок на підставі рішення уповноваженого органу відсутні підстави для проведення державної реєстрації прав.

У разі якщо право власності на дачний чи садовий будинок було зареєстровано у Реєстрі прав власності на нерухоме майно чи на паперових носіях підприємством бюро технічної інвентаризації і власник виявив бажання зареєструвати своє право власності в Державному реєстрі прав та при цьому до документів, що посвідчують набуття права власності на дачний чи садовий будинок, додає рішення уповноваженого органу про його переведення у жилий будинок, то під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт до Державного реєстру прав вноситься актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна, а саме про жилий будинок.

Водночас, якщо переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок відбувається шляхом здійснення будівництва, зокрема реконструкції об'єкта будівництва, державна реєстрація права власності на такий об'єкт відбувається відповідно до пунктів 77–81 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

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