



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@ca.minjust.gov.ua,
themis@ca.minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Міністерство юстиції України

щодо надання роз'яснення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) в частині закриття розділу в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) на підставі рішення суду повідомляє.

Відносини у сфері державної реєстрації прав регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього.

Згідно зі статтею 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – 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 прав.

Державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття такого права з фактом його державної реєстрації.

При дослідженні судом обставин існування в особи права власності необхідним є перш за все встановлення *підстави, на якій особа набула таке право*, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає (постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 28 червня 2023 року в справі № 539/5295/21 (61-6235св23).



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 24174/223570-9-25/8.4.4 від 20.02.2026

Підписувач Ференс Олена Миколаївна

Сертифікат [382367105294AF9704000000DE640100D552B804](#)

Дійсний з [21.10.2025 14:21:14](#) по [21.10.2026 14:21:14](#)

Тобто державна реєстрація прав є визнанням державою факту, який відбувся та підтверджується відповідними документами, шляхом проведення реєстраційних дій в Державному реєстрі прав.

У свою чергу відповідно до статті 11 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини, інші юридичні факти.

У випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки можуть виникати з рішення суду (частини перша, друга та п'ята).

Відповідно до статті 328 Кодексу *право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності чи необґрунтованість активів, які перебувають у власності, не встановлені судом.*

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, *не набуває права власності на нього* (стаття 376 Кодексу).

При цьому, відповідно до частини четвертої статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є, зокрема, внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Підставами для державної реєстрації прав, згідно з частиною першою статті 27 Закону є документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно. Відповідно до пункту 9 частини першої вказаної статті до таких підстав віднесено, зокрема, *судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.*

Відносини, пов'язані з закриттям розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи визначено статтею 14 Закону.

Однією із підстав закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи згідно із пунктом 5 частини першої вказаної статті Закону є *набрання законної сили судовим рішенням, яким скасовується рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ.*

Варто відмітити, що рішення суду складається із вступної, описової, мотивувальної і резолютивної частин. У мотивувальній частині рішення зазначаються, зокрема: висновок суду про те, яка обставина, що є предметом доказування у справі, визнається судом встановленою або спростованою з

огляду на більшу вірогідність відповідних доказів; норми права, які застосував суд, та мотиви їх застосування; норми права, на які посилалися сторони, які суд не застосував, та мотиви їх незастосування.

У свою чергу у резолютивній частині рішення зазначається, зокрема, висновок суду про задоволення позову чи про відмову в позові повністю або частково щодо кожної із заявлених вимог (стаття 265 Цивільного процесуального кодексу України).

Слід врахувати також, що відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Державний реєстратор уповноваженою відповідно до Закону особою, яка наділена певними повноваженнями з метою реалізації функцій держави. Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав, керуючись при цьому загальним і спеціальним законодавством, а також практикою Верховного Суду.

Зокрема, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15 листопада 2023 року по справі № 916/1174/22 прийшла до наступних висновків: якщо суд дійде висновку про незаконність державної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва, *таке судове рішення є підставою для закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи з огляду на положення пункту 5 частини першої статті 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі набрання законної сили судовим рішенням, яким скасовується рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, на підставі якого відкрито відповідний розділ).*»

З огляду на порушені у листі питання слід зазначити, що у разі встановлення судом факту самочинного будівництва нерухомого майна, що, як наслідок, не створює юридичних наслідків, пов'язаних з набуттям права власності на таке майно, то відповідне судове рішення, що набрало законної сили, на думку Мін'юсту є підставою для припинення права власності на самочинно збудоване нерухоме майно та закриття відповідного розділу Державного реєстру прав, звідси, якщо право власності на самочинно збудоване нерухоме майно було зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Таким чином підставою для закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи буде як рішення суду про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою шляхом знесення об'єкта самочинного будівництва, що набрало законної сили, у мотивувальній частині якого суд дійшов висновку про незаконність державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт самочинного будівництва, так і рішення суду про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою шляхом знесення об'єкта самочинного будівництва, що набрало законної сили, у мотивувальній частині якого суд дійшов висновку про самочинність та незаконність (протиправність)

зведеного об'єкту, оскільки такі висновки свідчать виключно про незаконність державної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва.

На додаток до вказаного зазначаємо про те, що правова природа судових рішень, зокрема у сфері державної реєстрації прав, була предметом розгляду в Міністерстві юстиції України, за результатом якого Мін'юст дійшов висновку про наступне.

Пропонуємо розглянути судові рішення через призму статей 24 та 26 Закону, які визначають загальні засади внесення відомостей до Державного реєстру прав, а також підстави для відмови у проведенні державної реєстрації прав.

Відповідно до пункту 1 частини четвертої статті 24 Закону відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно *на підставі рішення суду щодо набуття, зміни або припинення права власності* та інших речових прав на нерухоме майно або витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння.

Задля правильного застосування відповідної норми слід звернути увагу на її редакцію залежно від нормативно-правового регулювання сфери державної реєстрації прав у певні проміжки часу.

Так, вперше таке формулювання пункту 1 частини четвертої статті 24 Закону з'являється у зв'язку з набранням чинності Закону України від 05 грудня 2019 року № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Вказаним Законом докорінно змінювалася процедура виконання судових рішень, якими скасовувалися рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнавалися недійсними чи скасовувалися документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, чи скасовувалася державна реєстрація прав.

Так, абзацами першим та другим частини третьої статті 26 Закону передбачалося, що відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

Одночасно з такими змінами до статті 26 Закону зазнав змін і пункт 1 частини четвертої статті 24 Закону, а саме відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно *на підставі судового*

рішення щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Законодавцем не випадково було обрано в такій конструкції слово «щодо», оскільки воно означає «відносно», «стосовно», «з приводу» когось чи чогось, і вживається переважно в офіційно-діловому стилі.

Враховуючи наведене, словосполучення «на підставі рішення суду щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно» слід розуміти не як судове рішення, в якому має бути формулювання, наприклад «визнати право власності», а як судове рішення стосовно або з приводу набуття, зміни чи припинення права власності на нерухоме майно.

Важливі юридичні застереження.

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.

Заступник Міністра

Олена ФЕРЕНС