ПРАВО ВЛАСНОСТІ ДО 2013 РОКУ: ЧИ ПОТРІБНО ПОВТОРНО РЕЄСТРУВАТИ?



Юридична консультація

Адвокатське бюро «Срібна Земля»

Адвокат Віктор БЕДЬ, доктор богословських наук, доктор юридичних наук, професор, академік

м. Ужгород, 8 вересня 2025 р.

Суть роз’яснення Міністерства юстиції України від 6 жовтня 2025 р.

Міністерство юстиції України офіційно повідомило, що право власності на нерухомість, зареєстроване до 1 січня 2013 року, залишається чинним та не потребує повторної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [1]. Це стосується як житлових будинків, квартир, земельних ділянок, так і нежитлових приміщень, якщо вони були оформлені відповідно до законодавства, чинного на той час — через БТІ чи інші уповноважені органи. Таким чином, власники, які набули право власності до 2013 року, не зобов’язані вчиняти жодних додаткових дій для підтвердження чи «оновлення» цього права.

Юридична база

Роз’яснення ґрунтується на нормах:
• Цивільного кодексу України (ст. 328–331, 334, 182);
• Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції зі змінами);
• Перехідних положень Закону, які визначають, що права, набуті до 2013 року, зберігають чинність незалежно від внесення їх до нового реєстру [2].

Документально підтверджене право власності — свідоцтво про право власності, державний акт на землю, договір купівлі-продажу, міни, дарування, рішення суду тощо — є достатньою правовою підставою для володіння та користування майном.

Коли доцільна повторна реєстрація

Повторна реєстрація не є обов’язковою, але може бути корисною у випадках:
• продажу, дарування, іпотеки чи іншого розпорядження майном;
• спадкування для спрощення нотаріального оформлення;
• виправлення неточностей або розбіжностей у старих документах;
• використання сучасних сервісів («Дія», нотаріальні перевірки) [3].

Таку реєстрацію можна провести добровільно і безкоштовно, звернувшись до нотаріуса або центру надання адміністративних послуг (ЦНАП).

Захист права власності

Права, набуті до 2013 року, охороняються Конституцією України (ст. 41) та Цивільним кодексом України. Жоден орган державної влади чи місцевого самоврядування не має повноважень скасувати чинне право власності лише через відсутність запису в сучасному реєстрі. У разі порушення прав власник може:
• звернутися зі скаргою до територіального управління юстиції;
• подати позов до суду про захист права власності або усунення перешкод у користуванні майном.

Висновки і рекомендації

• Повторна реєстрація прав власності, набутого до 2013 року, не є обов’язковою.
• Документи, видані до 2013 року, зберігають юридичну силу.
• Добровільна реєстрація у сучасному реєстрі може бути доцільною, але це право, а не обов’язок власника.
• Будь-які вимоги повторно зареєструвати майно є маніпуляцією або помилковим тлумаченням закону [4].

Список використаних електронних джерел

1. Міністерство юстиції України. Офіційне роз'яснення щодо прав власності, набутого до 2013 року. – sud.ua (https://sud.ua/uk/news/ukraine/342862-minyust-zayavil-chto-povtorno-registrirovat-nedvizhimost-priobretennuyu-do-2013-goda-ne-trebuetsya)

2. Верховна Рада України. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – zakon.rada.gov.ua (https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text)

3. Комерсант.ua. Плутанина з новими правилами реєстрації нерухомості: Мін'юст пояснив, коли власникам треба діяти – komersant.ua (https://komersant.ua/en/plutanyna-z-novymy-pravylamy-reiestratsii-nerukhomosti-min-iust-poiasnyv-koly-vlasnykam-treba-diiaty)

4. UNN.ua. Чи потрібно реєструвати право власності на нерухомість, набуту до 2013 року: відповідь Мін'юсту – unn.ua (https://unn.ua/en/news/is-it-necessary-to-register-ownership-of-real-estate-acquired-before-2013-in-the-state-register-the-ministry-of-justices-answer)