

Тема 11.

Приватний житловий фонд

Здійснення права на житло можливе шляхом:

1. Набуття та здійснення права власності на житло;
2. Користування чужим житлом на підставі договору найму житлового приміщення.

Право власності на житло може виникнути різними шляхами:

1. Самостійне будівництво;
2. Набуття права власності на житло за договорами відчуження;
3. Приватизація державного житлового фонду;
4. Спадкування житла.

1. Власне будівництво:

Крок 1. Придбання земельної ділянки

Розпочати будівництво власного будинку можливо після придбання земельної ділянки та збору відповідної документації. Важливо, щоб цільове призначення ділянки було саме будівництво, а не, скажімо, садівництво або сільське господарство.

Можливість громадянина самостійно збудувати собі індивідуальний житловий будинок за власні кошти полягає в тому, що для реалізації права на житло громадянин, зокрема, має право отримати визначену земельну ділянку, яка набувається ним для забудови.

Згідно з нині діючим законодавством, яке регулює правовідносини власності і земельні правовідносини, земельні ділянки передаються в приватну власність громадянам України для використання за цільовим призначенням, зокрема для будівництва й обслуговування житлового будинку і господарських будівель (так звана присадибна ділянка). Питання отримання присадибної ділянки не є житловим, але саме вирішення його дає можливість здійснити у майбутньому право на забудову і як наслідок – право на житло. Земля під спорудження житлового будинку згідно зі статтею 6 Земельного кодексу України передається державою у власність безкоштовно. Крім того, громадяни України можуть здобувати право власності на земельні ділянки у випадку одержання їх у спадщину, одержання частки землі в загальному майні подружжя й у випадку придбання земельної ділянки за договором купівлі-продажу, дарування, а також шляхом обміну¹.

Крок 2. Проведення топографічного дослідження ділянки

Дозвіл на будівництво неможливо отримати, поки не буде проведено топографічне дослідження ділянки та визначено можливості будівництва на цієї території. Відповідно, необхідно отримати акт дослідження ділянки і розбивки

¹ Житлове право України. Науково-практичний посібник. Харків: Еспада, 2004. 318 с. С. 13

кордонів у будь-якої геодезичної фірми у Вашому місті, на підставі якого в тому числі і буде видано дозвіл на проведення земляних та монтажних робіт.

Крок 3. Розробка проекту будинку

Вирішивши всі питання, пов'язані із землею, перед початком будівництва Вам необхідно розробити проект майбутнього будинку, після чого приступити до оформлення та узгодження дозвільної документації, що надає право на будівництво.

Придбати проект можна в проектній конторі. Якщо у вас архітектурна освіта, не забороняється скласти свій проект, однак майте на увазі – його доведеться затвердити у відповідних органах.

Зверніть увагу!

Відстань від дороги загального користування до несучої стіни будинку не може бути менше 5 метрів; до кордону сусідньої ділянки від самого будинку повинно бути не менше 3 м, а від господарських споруд – не менше 2 м. Офіційні межі ділянки повинні залишатися з зовнішнього боку поставленого паркану. З плануванням озеленення ділянки теж можуть виникнути проблеми, якщо дерева будуть посаджені на відстані ближче 3 м від кордону сусідів, а чагарники – менше 1 м.

Крок 4. Отримання дозвільних документів на будівництво

Дозвільні документи на будівництво є законною підставою для реалізації будь-якого будівельного або архітектурного проекту. Будівельна документація надається Державною архітектурно-будівельною інспекцією (ДАБІ) з метою контролю над виконанням нормативів, правил, вимог і умов містобудівного законодавства.

Залежно від виду будівлі потрібні різні дозвільні документи на будівництво:

<p><i>Мала забудова 1-2 категорії складності</i></p> <p>(індивідуальні житлові, садові та дачні будинки не більше 2-х поверхів, площею не більше 300 кв. метрів, господарські будівлі, споруди, гаражі, які розташовані на земельних ділянках).</p>	<p><i>Будівлі 1-3 категорії складності</i></p> <p>(житлові та адміністративні будівлі понад 300 кв. метрів)</p>	<p><i>Споруди 4-5 категорії складності</i></p> <p>(багатоквартирні житлові будинки, нежитлові приміщення, бізнес-центри, торгові центри, заправки, магазини).</p>
<p>Щоб почати будівництво необхідно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оформити будівельний паспорт (департамент містобудування та архітектури); • розробити проектну документацію; • оформити повідомлення про початок 	<p>Щоб почати будівництво необхідно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • отримати містобудівні умови і обмеження (департамент містобудування та архітектури); • отримати технічні умови; • розробити проектну документацію; • зареєструвати <u>декларацію про початок виконання будівельних робіт</u>. <p>Скористатися цією послугою Ви можете на порталі igov.gov.ua</p>	<p>Щоб почати будівництво необхідно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • отримати містобудівні умови і обмеження (департамент містобудування та архітектури); • отримати технічні умови; • розробити проектну документацію; • провести експертизу проектної документації; • отримати дозвіл на будівництво (ДАБІ). <p>Дозвіл на будівництво об'єкта – офіційний</p>

<p>будівництва (ДАБІ).</p>	<p>Заповнена декларація (2 примірники) та пакет документів подаються в ДАБІ на перевірку і реєстрацію. Інспекція перевіряє документи протягом 10 днів і надає позитивне рішення, або відмову, якщо є зауваження. Якщо по закінченні 10 днів замовник не отримав відповідь (позитивний або негативний) декларація вважається зареєстрованою автоматично. Термін дії документа – до закінчення будівництва.</p> <p>Документи для реєстрації декларації:</p> <ul style="list-style-type: none"> • документи, що ідентифікують особу заявника; • правовстановлюючий документ на земельну ділянку; • правовстановлюючий документ на будівельний об'єкт; • містобудівні умови; • проект будівництва; • декларація. 	<p>документ, що надає право на проведення таких робіт, як: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт замовнику об'єкта та його підряднику. Пакет документів і заповнений дозвіл в 2 примірниках подається в ДАБІ, працівники якої протягом 5-10 днів перевіряють документацію та надають зареєстроване дозвіл. Термін дії документа – 3 роки.</p> <p>Документи для отримання дозволу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заява на отримання документа; • документи, що ідентифікують особу заявника; • правовстановлюючий документ на земельну ділянку та будівельний об'єкт; • копії наказів про призначення відповідальних осіб; • будівельна ліцензія.
----------------------------	---	--

Крок 5. Реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації

Коли роботи з будівництва завершені, потрібно зареєструвати декларацію про готовність об'єкта до експлуатації у дозвільному центрі. Потім – підключити будинок до інженерних мереж. Декларація про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів.

Якщо на земельній ділянці, де зводили будинок немає поштової адреси, потрібно її надати. Це можна зробити на порталі igov.gov.ua

Крок 6. Реєстрація права власності на будинок

Останній етап будівництва – це державна реєстрація прав власності на нерухоме майно.

Перелік документів, які потрібно подати в Державну реєстраційну службу:

- заява про державну реєстрацію;
- копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації (послуга доступна на порталі igov.gov.ua);
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси (послуга доступна на порталі igov.gov.ua);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

Нормативно-правове забезпечення:

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
2. Постанова КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».
3. Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж

Правове регулювання щодо самочинного будівництва:

Самочинним вважається будівництво, якщо його можна віднести до будь-якого з наступних випадків:

- будівлю збудовано на земельній ділянці цільове призначення якої не передбачає можливості зведення будівлі;
- будівництво виконується без декларації про початок будівельних робіт (для будівель незначної складності), або без дозволу на виконання будівельних робіт чи без затвердженого проекту будівництва (для складних будівель);
- виконане з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Офіційне визначення поняття самочинного будівництва передбачено ст. 376 Цивільного кодексу України.

А. Відповідальність за порушення законодавства. Чинним законодавством передбачено декілька видів юридичної відповідальності за самочинне будівництво, серед них:

- Попередження. Припис Держархбудінспекції про усунення порушень законодавства.
- Штраф.
- Примусове знесення будівлі.

Б. Неможливість реалізації прав власника. Справа в тому, що відповідно до чинного законодавства той, хто самочинно збудував будівлю не набуває право власності на неї. Це означає, що ви не зможете передати права на самочинну

будівлю іншим особам (продати, подарувати, обміняти, здати в оренду, заповісти тощо).

В. Неможливість законно підключити будинок до інженерних мереж (електроенергія, газ, вода, тепло тощо), оскільки підставою для укладення відповідних договорів на постачання енергоносіїв є зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації.

На сьогодні існує, зокрема дві можливості щодо узаконення самочинно побудованих будинків в адміністративному порядку, серед них:

- узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.;
- узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.

Вказані можливості стосуються лише індивідуальних житлових, садових, дачних будинків площею до 300 кв. м. Існує також можливість узаконення самочинно збудованого будинку через суд, але про це буде в іншій публікації.

А. Узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.

Чинне законодавство передбачає можливість узаконення самочинної будівлі, побудованої до 05.08.1992 р. Головною особливістю узаконення будинків, побудованих до 1992 р. є те, що на такий будинок не треба реєструвати в Держархбудінспекції декларацію про готовність об'єкта до експлуатації. Реєстрація права власності на самобуд здійснюється державним реєстратором на підставі наступних документів:

- Заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
- Квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
- Технічний паспорт на будівлю;
- Довідку чи рішення про присвоєння адреси (не подається, якщо земельна ділянка під будинком має кадастровий номер та внесена до державного реєстру прав на нерухоме майно); або
- Правовстановлюючий документ на земельну ділянку (в т.ч. відомості з погосподарської книги або рішення місцевої ради про передачу ділянки в користування чи власність);
- Виписка з погосподарської книги, видана місцевим виконкомом або архівом.

Б. Узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.

У вересні 2018 р. набрав чинності новий Порядок проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних житлових, садових, дачних будинків...² Головною особливістю узаконення будинків 1992-2015 рр. є

² Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва

необхідність реєструвати декларацію про готовність об'єкта до експлуатації в Держархбудінспекції. Тобто до процедури додається ще одна бюрократична ланка – Держархбудінспекція. Відповідно сама процедура узаконення таких будинків наразі складається з трьох етапів:

- Проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту;
- Отримання зареєстрованої декларації про готовність об'єкта до експлуатації;
- Реєстрація права власності на будинок в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

1. Технічне обстеження. По своїй суті технічним обстеженням є процедура проведення огляду стану конструктивних елементів, визначення класу наслідків та загальні заміри будинку результатом якої є складений технічний паспорт на будинок. Технічний паспорт, в свою чергу, є одним з документів, який надається для реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

2. Декларація. Після проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту, до місцевих органів Держархбудінспекції подається наступний перелік документів:

- декларація про готовність об'єкта до експлуатації (один примірник);
- технічний паспорт на будинок з відміткою про проведене технічне обстеження, яка проставляється на схематичному плані земельної ділянки;
- правовстановлюючий документ на земельну ділянку (державний акт, договір, свідоцтво тощо).

Строк розгляду Держархбудінспекцією вказаних вище документів – 10 робочих днів (2 тижні). Результат розгляду – зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або повернення документів на доопрацювання.

3. Реєстрація права власності. Після проведення технічного обстеження та отримання зареєстрованої декларації, необхідно звернутись до державного реєстратора нерухомого майна та надати йому в оригіналах наступний перелік документів:

- Заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
- Квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації, зареєстрована Держархбудінспекцією та внесена до єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- Технічний паспорт на будинок;

- Письмова заява або договір між співвласниками про розподіл часток у спільній власності, якщо власників два і більше.

Строк розгляду документів про реєстрацію права власності на будинок державним реєстратором – 5 робочих днів. Результат розгляду – витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майна, який підтверджує реєстрацію права власності на будинок.

Будівельна амністія для будинків 1992-2015 рр., що запроваджена у 2018 р., не має строку дії, тобто можливість узаконити самобуд, що побудований самочинно, буде залишатись і надалі. Те саме стосується і будинків, побудованих до 1992 р.

2. Набуття права власності на житло за цивільно-правовими договорами.

Законодавство дозволяє придбання житлового будинку за цивільно-правовими договорами купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, застави, тощо.

Громадяни, що мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання та проживання членів їхніх родин та вправі розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, здавати в оренду, закладати, обмінювати, укладати інші угоди, які не заборонені законом. Громадяни, які мають у приватній власності житловий будинок, повинні забезпечувати його зберігання, проводити за свій рахунок поточний та капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію. Негосподарське утримання громадянином свого будинку (квартири) тягне наслідки, передбачені ЦКУ.

Згідно Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України ³:

1. Місце посвідчення правочину:

Посвідчення правочинів щодо відчуження або застави житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, а також майна, на яке поширено режим нерухомої речі, управління нерухомим майном, а також правочинів щодо відчуження та застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

3.1. У разі укладення правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) права, за якими підлягають державній реєстрації, у тому числі договорів щодо поділу, обміну житлового будинку, квартири за участю малолітніх осіб, а також осіб, над якими встановлено опіку або піклування, нотаріус перевіряє наявність дозволу органу опіки та піклування на укладення таких правочинів.

6.9. Одночасно з посвідченням договору про виділ частки в натурі (поділ) житлового будинку, будівлі або споруди нотаріусом посвідчується договір про виділ частки в натурі на місцевості земельної ділянки. Для посвідчення

³ Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства Юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#n201>

останнього разом з іншими документами нотаріусу подається нотаріально посвідчений договір про спільну часткову власність на земельну ділянку.

Глава 2. 1.2. Право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо.

У разі коли державну реєстрацію права власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

1.6. Крім документа, що посвідчує право власності на житловий будинок, квартиру, садибу та інше нерухоме майно, право власності на яке підлягало реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, долучається документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності на це майно (крім випадків, коли відомості про державну реєстрацію права власності містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

У разі якщо подані документи не містять усіх передбачених законодавством відомостей або в таких документах міститься суперечлива інформація, нотаріус може запитувати від відповідних суб'єктів (органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які видавали такі документи) інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для вчинення нотаріальної дії.

1.7. Якщо з поданих нотаріусу документів випливає, що житловий будинок, будівля, споруда тощо збудовані (або будуються) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна.

1.9. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або

недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських, селищних рад.

3.4. При посвідченні правочинів про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду нотаріус роз'яснює сторонам зміст статті 377 ЦК України щодо переходу права власності або права користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

7.7. У разі зобов'язання набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який (яка) йому переданий(а) за договором довічного утримання (догляду), у тексті договору зазначається конкретно визначена частина помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати.

7.8. У разі смерті фізичної особи – набувача за договором довічного утримання (догляду) при відсутності у неї спадкоємців або при відмові їх від договору довічного утримання (догляду) нотаріус за письмовою заявою відчужувача припиняє дію цього договору, про що на всіх його примірниках робить відповідний напис з посиланням на статтю 757 Цивільного кодексу України. Факт смерті набувача підтверджується свідоцтвом державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть.

Глава 3 Порядку.

2.4. Заповідач може покласти на спадкоємця, до якого переходить, зокрема, житловий будинок, квартира або інше рухоме чи нерухоме майно, зобов'язання надати іншій особі право користування цим майном або певною його частиною.

Глава 5 Порядку: 4.6. Договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

4.13. Договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно є договором відчуження, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню за усним зверненням заінтересованих осіб.

4.17. Між батьками, один з яких проживає окремо від дитини, з дозволу органу опіки та піклування може бути укладений договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо).

4.18. Умовами договору може бути визначено набувачем права власності на нерухоме майно як саму дитину, так і дитину разом з тим із батьків, з ким вона проживає, на праві спільної часткової власності на це майно.

4.19. Укладення та посвідчення договорів про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) здійснюються з дотриманням вимог цього Порядку.

Глава 10 Порядку: 1.2. При зверненні спадкоємця у зв'язку з відкриттям спадщини нотаріус з'ясовує відомості стосовно факту смерті спадкодавця, часу

і місця відкриття спадщини, кола спадкоємців, наявності заповіту, наявності спадкового майна, його складу та місцезнаходження, необхідність вжиття заходів щодо охорони спадкового майна.

1.12. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна. Якщо об'єктів нерухомого майна декілька і їх місцезнаходження різне, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження одного із об'єктів цього майна на вибір спадкоємця(ів).

За відсутності нерухомого майна місцем відкриття спадщини є місцезнаходження основної частини рухомого майна, що може бути підтверджено свідоцтвом про державну реєстрацію транспортного засобу, витягом з реєстру прав власності на цінні папери, ощадною книжкою тощо.

2.1. Спадкова справа заводиться нотаріусом за місцем відкриття спадщини на підставі поданої (або такої, що надійшла поштою) першою заяви (повідомлення, телеграми) про прийняття спадщини, про відмову від прийняття спадщини, про відмову від спадщини, заяви про відкликання заяви про прийняття спадщини або про відмову від спадщини, заяви про видачу свідоцтва про право на спадщину, заяви спадкоємця на одержання частини вкладу спадкодавця у банку (фінансовій установі), заяви про видачу свідоцтва виконавцю заповіту, заяви виконавця заповіту про відмову від здійснення своїх повноважень, заяви другого з подружжя про видачу свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, заяви про вжиття заходів до охорони спадкового майна, претензії кредиторів.

3.1. Право на спадкування здійснюється спадкоємцями шляхом прийняття спадщини або її неприйняття.

3.2. Для того, щоб не допустити пропуску шестимісячного строку для прийняття спадщини, нотаріус роз'яснює спадкоємцям право подачі заяви про прийняття спадщини чи про відмову від її прийняття.

3.3. Заяви про прийняття спадщини або відмову від її прийняття подаються спадкоємцем особисто нотаріусу за місцем відкриття спадщини у письмовій формі.

3.21. Спадкоємець, який постійно проживав із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого статтею 1270 Цивільного кодексу, він не заявив про відмову від неї.

4.15. Видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно, крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу I цього Порядку, та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна.

4.21. При оформленні спадщини як за законом, так і за заповітом нотаріус у випадках, коли із документа, що посвідчує право власності, вбачається, що майно може бути спільною сумісною власністю подружжя, повинен з'ясувати, чи є у спадкодавця той з подружжя, який його пережив і який має право на $\frac{1}{2}$ частку в спільному майні подружжя. За наявності другого з подружжя нотаріус видає йому свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя. Видача свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, які прийняли

спадщину, строком не обмежена. Якщо спадкоємців декілька, то кожному із них видається окреме свідоцтво про право на спадщину із зазначенням його частки. Свідоцтво про право на спадщину оформляється в двох примірниках, один з яких залишається в матеріалах спадкової справи.

Глава 11 Порядку: 2.3. При видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя на житловий будинок, квартиру та інше нерухоме майно нотаріус отримує інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього.

Глава 15 Порядку: 1. Місце вчинення нотаріальної дії – накладання заборони відчуження майна

1.1. Нотаріус накладає заборону щодо відчуження житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, майнових прав на нерухоме майно і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін правочину, в зв'язку з яким накладається заборона.

1.2. Накладання заборони при одержанні повідомлення про смерть особи, що за життя склали спільний заповіт подружжя, провадиться нотаріусом за місцем відкриття спадщини.

2. Підстави накладення заборони відчуження майна

Заборона відчуження майна накладається:

за повідомленням установи банку, підприємства чи організації про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю житлового будинку (квартири);

при посвідченні договору застави (іпотеки) житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, майнових прав на нерухоме майно, а також транспортного засобу, що підлягає державній реєстрації, або при посвідченні договору про внесення змін щодо предмета застави (іпотеки), якщо це передбачено договором;

за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

при посвідченні договору довічного утримання (догляду);

за повідомленням іпотекодержателя;

при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою (строком на п'ять років);

при одержанні повідомлення про смерть одного з подружжя, які за життя склали спільний заповіт подружжя;

при посвідченні спадкового договору;

у всіх інших випадках, передбачених законом