

Змістовий модуль 3

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Тема 5

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Тема 5. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1. Загальні положення.
2. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації.
3. Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав.
4. Система органів та суб'єкти державної реєстрації прав.
5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно.

1. Загальні положення

Правовою основою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні є:

- **ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** від 01.07.2004р. №1952-IV (в редакції Закону від 26.11.2015р. №834-VIII);
- **Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень,**
Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,
Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,
затверджені постановою КМУ від 25.12.2015 р. №1127 (в редакції постанови КМУ від 23.08.2016 р. №553)

1. Загальні положення

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1. Загальні положення

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

1. Загальні положення

Основні принципи державної реєстрації прав:

- гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права;
- обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
- публічність державної реєстрації прав;
- внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом;
- відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

1. Загальні положення

- ▶ Речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають з моменту реєстрації.
- ▶ Речові права та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними
 - якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
 - якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

1. Загальні положення

- ▶ Державна реєстрація речових прав проводиться **незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах адміністративно-територіальної одиниці** (АРК, область, міста Київ та Севастополь).
- ▶ На підставі рішення Міністерства юстиції України така реєстрація може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць.

1. Загальні положення

- ▶ Державна реєстрація речових прав **нотаріусами** проводиться **незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.**
- ▶ Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться **нотаріусом, яким вчинено таку дію.**
- ▶ Державна **реєстрація обтяжень** речових прав проводиться **незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.**

2. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

- 1) право власності – **первинне** право;
- 2) речові права, **похідні** від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;
 - право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

2. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною);
 - іпотека;
 - право довірчої власності;
 - інші речові права відповідно до закону;
- 4) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 5) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава нерухомого майна та інші обтяження.

3. Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на

- ▶ земельні ділянки,
- ▶ об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці:
 - підприємства як єдині майнові комплекси,
 - житлові будинки,
 - будівлі, споруди, а також їх окремі частини,
 - квартири,
 - житлові та нежитлові приміщення.

3. Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини) може бути зареєстровано **незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку**, на якій вони розташовані.

3. **Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав**

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано **незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду**, в яких вони розташовані.

4. Система органів та суб'єкти державної реєстрації прав

Організаційна система державної реєстрації прав:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав:
 - ✓ виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
 - ✓ акредитовані суб'єкти.
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

4. Система органів та суб'єкти державної реєстрації прав

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського АРК значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до Закону **у разі прийняття відповідною радою такого рішення.**

4. Система органів та суб'єкти державної реєстрації прав

Акредитованим суб'єктом може бути юридична особа публічного права, у трудових відносинах з якою перебуває не менше ніж **три державні реєстратори**, та яка до початку здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав уклала:

- договір страхування цивільно-правової відповідальності з мінімальним розміром страхової суми у тисячу мінімальних розмірів заробітної плати, встановленої законом на 1 січня календарного року (1 378 000 грн.);
- договір з іншим суб'єктом державної реєстрації прав або нотаріусом (якщо акредитований суб'єкт здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів).

Акредитація суб'єктів здійснюється Міністерством юстиції України.

4. Система органів та суб'єкти державної реєстрації прав

Держатель Державного реєстру прав – Міністерство юстиції України.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав – державне унітарне підприємство, віднесене до сфери управління Міністерства юстиції України (ДП «Інформаційний центр»).

Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав:

- 1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;
- 2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;
- 3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;
- 4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;
- 5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 6) забезпечує доступ державних реєстраторів до Державного реєстру прав та приймає рішення про блокування такого доступу у випадках, передбачених Законом;

Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав:

- 7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені Законом;
- 8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Законом;
- 9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 10) здійснює інші повноваження, передбачені Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України:

- 1) здійснюють контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені Законом;
- 3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- 4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 5) забезпечують доступ державних реєстраторів до Державного реєстру прав та приймають рішення про блокування такого доступу у випадках, передбачених Законом;
- 6) здійснюють інші повноваження, передбачені Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав:

- 1) забезпечення:
 - ✓ проведення державної реєстрації прав;
 - ✓ ведення Державного реєстру прав;
 - ✓ взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
 - ✓ формування та ведення реєстраційних справ;

- 2) здійснення інших повноважень, передбачених Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав:

Акредитовані суб'єкти можуть здійснювати визначені повноваження

✓ **в повному обсязі**

або

✓ **виключно в частині прийняття та видачі документів**
на підставі договору з суб'єктом державної реєстрації прав
або нотаріусом.

5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

Державним реєстратором є (ст.10 Закону):

- 1) **громадянин України, який**
 - ✓ має вищу освіту за спеціальністю **правознавство**,
 - ✓ **відповідає кваліфікаційним вимогам**, встановленим Міністерством юстиції України,
 - ✓ **перебуває у трудових відносинах** з суб'єктом державної реєстрації прав;
- 2) **нотаріус**;
- 3) **державний виконавець** – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

Кваліфікаційні вимоги до державного реєстратора

(Наказ Мінюсту від 29.12.2015 №2790/5)

- вільне володіння державною мовою;
- стаж роботи за фахом:
 - на державній службі на посаді не нижче провідного спеціаліста – не менше 1 року,
 - в інших сферах управління – не менше 3 років.

ЗРАЗОК печатки державного реєстратора



5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

Основні функції державного реєстратора

- здійснює перевірку поданих документів;
- приймає відповідне рішення;
- відкриває або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього записи;
- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна;
- формує документи за результатом розгляду заяв;
- формує та веде реєстраційні справи;
- здійснює інші повноваження, передбачені Законом

5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

Державний реєстратор **не має права** приймати рішення про державну реєстрацію прав

- на ім'я суб'єкта державної реєстрації, з яким він перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є,
- на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер),
- на ім'я суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є.

У таких випадках державна реєстрація прав проводиться **іншим державним реєстратором.**

5. Державний реєстратор прав на нерухоме майно

- ▶ Державний реєстратор **самостійно приймає рішення** за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав.
- ▶ **Втручання, будь-кого у діяльність державного реєстратора забороняється** і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Дякую за увагу!