

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ

РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ

**1. Сутність та призначення системи реєстрації
нерухомості**

2. Основні принципи реєстрації об'єктів нерухомості

**3. Особливості розвитку системи реєстрації в інших
країнах**

4. Види системи реєстрації прав на нерухоме майно

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., № 1952-IV
2. Постанова КМУ від 17 жовтня 2013 р., № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
3. «Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», які введено в дію з 12 лютого 2014 р.

СУТНІСТЬ ТА ПРИЗНАЧЕННЯ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ

У розвинених країнах реєстрація прав на нерухоме майно виконує дві взаємопов'язані функції:

- захищає права приватних осіб на нерухоме майно (права власності, застави та оренди);
- сприяє передачі прав на нерухоме майно шляхом продажу, оренди або наслідування, а також через створення іпотечних прав.



реєстрація об'єктів
нерухомості

СУТНІСТЬ ТА ПРИЗНАЧЕННЯ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ

Захист прав власності та інших прав сприяє розвитку торгівлі та іпотеки нерухомого майна.

Система реєстрації прав повинна забезпечувати щонайменше можливості:

- визначати місцезнаходження та межі земельних ділянок;
- ідентифікувати власника нерухомого майна;
- ідентифікувати права щодо нерухомого майна.

характеристиці як:

- **ПРОСТОТА.** Система має бути простою в роботі і простою для розуміння громадянами;
- **ТОЧНІСТЬ.** Важливо, щоб система містила, точну інформацію і щоб інформація була захищена від несанкціонованого втручання. Неточний реєстр може створити більше проблем, ніж розв'язати;
- **ШВИДКІСТЬ.** Система повинна обробляти трансакції без затримок. Затримка обробки трансакцій може підірвати її суспільну корисність; доступність. Система має бути доступною і спиратися на Життєвий рівень населення, яке вона обслуговує. Якщо процеси реєстрації безпідставно витратні, то люди шукатимуть шляхи уникнення формальної реєстрації передання майнових прав;

шукати та здійснювати уникнення формальностей реєстрації передання майнових прав;

ВІДПОВІДНІСТЬ ОБСТАВИНАМ. Система повинна відповідати національним умовам. Неприпустимо запроваджувати багатофункціональну базу даних об'єктів нерухомого майна у середовищі, де національний бюджет і користувачі системи не мають можливості заплатити за її створення та підтримку;

ГАРАНТІЯ. Система повинна забезпечувати гарантію того, що зареєстрований власник є законним власником землі. У системі реєстрації прав власності на майно завданням реєстру є перевірка наданих документів на їх належність для передання прав на нерухоме майно та визначення, що факт реєстрації є необхідним і достатнім для встановлення і припинення прав на нерухоме майно

Загалом існують два принципово різні, взаємовиключні способи :

- реєстрація прав на нерухомість
- реєстрація правочинів з нерухомістю.

Критерієм для класифікації є саме предмет реєстрації.

Існують:

- титульні системи реєстрації (системи реєстрації прав)
- актові системи реєстрації (системи реєстрації правочинів).

Полігають такі правочини.

- договір купівлі-продажу, міни земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна;
- договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти;
- договір довічного утримання (догляду), за яким набувачеві передається у власність нерухоме майно;
- договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їхніх окремих частин), укладений на строк не менше одного року;
- договір управління нерухомим майном;
- інші правочини, державна реєстрація яких передбачена законом.

Титульна система реєстрації характеризується тим, що в ній предметом реєстрації є :
право, а точніше усі права, обтяження та обмеження стосовно конкретного об'єкта. Запис про всі можливі права й обов'язки стосовно об'єкта в публічному реєстрі посвідчує їх наявність та гарантує їх, а послідовність обтяжень встановлює їхню пріоритетність. Держава при цьому є гарантом правильності зареєстрованих прав та обтяжень, а у разі спричинення збитків внаслідок помилкових титульних -записів — компенсує їх зі спеціального фонду. Цей фонд формується з сум, що надходять від зборів за реєстрацію титулів та за надання інформації про нерухомість у вигляді офіційних витягів з публічних реєстрів та кадастрів.

Система реєстрації титулів (система Торренса, або «центральноєвропейська» система) діє у більшості цивілізованих країн і себе виправдовує, на відміну від системи реєстрації правочинів, яка практикується в більшості пострадянських країн та у США, збереженню якої сприяє потужне юридично-страхове Корумповане лобі. Так, у США сторони правочинів змушені витратити на загальні трансакційні витрати до 8-10% вартості об'єкта нерухомості, ідо є предметом правочину, з яких 4-6% становлять витрати безпосередньо на страхування, а решта - витрати на «детективів» (адвокатів).

У той же час у тих країнах, де діють системи реєстрації титулів, загальні витрати на трансакції з нерухомістю рідко перевищують 1-2% від вартості об'єкта.

Нині в *Україні* діє застаріла та неефективна- **актова система реєстрації прав власності на нерухомість.**

Держава лише здійснює реєстрацією правочинів. Під час реєстрації реєструючий орган держави не приймає рішення про законність та (або) чинність правочину і фактична не несе жодної відповідальності перед добросовісними набувачами, які є беззахисними перед шахраями. Як наслідок в Україні приблизно третина звернень до судів та правоохоронних органів пов'язані саме з суперечками на ґрунті законності (чинності) правочинів, яких апріорі не повинно виникати.

Основні принципи реєстрації об'єктів нерухомості

Реєстр - інформаційна система, що є впорядкованою відповідно до єдиних, методологічних і програмно-технічних принципів сукупністю баз даних про суб'єктів і об'єкти власності та пов'язані з нею речові права.

Основні принципи:

- єдина система ідентифікації об'єктів;
- однократність введення інформації;
- відповідальність за повноту і достовірність наявної інформації;
- забезпечення доступу користувачів до інформації та блокування несанкціонованого доступу;
- періодичне оновлення інформації;
- забезпечення збереження інформації, та незалежності від технічних засобів, що застосовуються.

Згідно з Цивільним кодексом України **земельна ділянка** є, з одного боку, **самостійним об'єктом Нерухомого майна**, з приводу якого витикають суб'єктивні права та обов'язки і стосовно якого проводиться державна реєстрація прав.

З другого боку, земельна ділянка є визначальним чинником для визнання розташованих на ній будівель, споруд, підприємств тощо об'єктами нерухомого майна.

‘ При цьому ні закон, ні Цивільний кодекс України нормативно не закріплюють формального визначення поняття «земельна ділянка» як нерухоме майно.

Водночас у **Земельному кодексі України** «земельна ділянка» визначається як самотійний, об'єкт цивільних і земельних прав і не відноситься до нерухомого майна. Наявність такої колізії законодавчих актів щодо земельної ділянки як об'єкта здійснення суб'єктивних прав не можна вважати Юридичною перешкодою до проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень. Пояснюється це тим, що після прийняття закону України «Про державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», внесення відповідних змін до Земельного кодексу України земельна ділянка визнається як нерухоме майно у контексті державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Водночас у Державному земельному кадастрі **земельна ділянка** - це самостійний особливий об'єкт державної реєстрації серед інших об'єктів - земля, категорія земель тощо.

Власне тому при проведенні державної реєстрації прав на земельну ділянку та їх обтяжень має застосовуватись законодавче визначення поняття «земельна ділянка», яке сформульовано у Земельному кодексі України.

Водночас у **Земельному кодексі України** «земельна ділянка» визначається як самотійний, об'єкт цивільних і земельних прав і не відноситься до нерухомого майна. Наявність такої колізії законодавчих актів щодо земельної ділянки як об'єкта здійснення суб'єктивних прав не можна вважати Юридичною перешкодою до проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень. Пояснюється це тим, що після прийняття закону України «Про державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», внесення відповідних змін до Земельного кодексу України **земельна ділянка** визнається як нерухоме майно у контексті державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

обмеження, земельна ділянка характеризується особливостями її правового режиму, які безпосередньо впливають на підстави, порядок, умови і наслідки проведення державної реєстрації речових прав.

- земельна ділянка була зареєстрована як об'єкт нерухомого майна, вона має бути сформована у встановленому законом порядку;
- земельна ділянка повинна мати кадастровий номер;
- на таку ділянку має бути виготовлений кадастровий план;
- така ділянка має бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі;
- державна реєстрація прав на земельну ділянку може бути здійснена лише після одержання державним реєстратором інформації про земельну ділянку з Державного земельного кадастру.

7.3. Особливості розвитку системи реєстрації в інших країнах

Наприклад, англійська група використовує великомасштабні карти британської військово-геодезичної служби та дозволяє використання природних орієнтирів меж (стіна, лісопосадка), німецька група - застосовує кадастрові карти на основі ділянок, а група Торренса - використовує плани зйомки на місці. Втім, технологічний розвиток нівелює відмінності між цими системами. Реєстрація земель і кадастрова інформація дедалі більше управляються як уніфікована база даних у дуже гнучкому середовищі.

Наприклад, **англійська група** використовує великомасштабні карти британської військово-геодезичної служби та дозволяє використання природних орієнтирів меж (стіна, лісопосадка), **німецька група** - застосовує кадастрові карти на основі ділянок, а **група Торренса** - використовує плани зйомки на місці. Втім, технологічний розвиток нівелює відмінності між цими системами. Реєстрація земель і кадастрова інформація дедалі більше управляються як уніфікована база даних у дуже гнучкому середовищі.

та в Україні

Стандарти ЄС	Стандарти України	
Введення системи реєстрації речових прав на нерухомість на основі записів земельної ділянки (земельна ділянка і майно розглядаються як єдиний об'єкт нерухомості)	Нерухомість відділена від земельних ділянок і враховується Держреєстром окремо без врахування даних БТІ (БТІ не передало Держреєстру свої бази даних) і без прив'язки до системи координат земельної ділянки	д
Реєстрація прав на земельні ділянки і на нерухоме майно здійснюється в одному Реєстрі прав	Реєстрація здійснюється в одному реєстрі, що не містить інформаційного банку даних земельних ділянок, а нерухомість, як і раніше, обліковується (обмірюється, їй присвоюються поштові номери і визначається площа нерухомості)	д
Реєстрація прав і введення кадастрових карт здійснюється однією установою	Реєстрація прав здійснюється в Державному реєстрі, а ведення кадастрових карт відбувається в центрі ДЗК	д
Реєстрація прав є адміністративною функцією (реєстрація прав повинна бути відділена від судових або інших нотаріальних органів)	Реєстрація прав здійснюється нотаріусами, а правомірність операцій передбачено відстоювати в судах	д
Послуги системи орієнтовані, насамперед, на користувача	Послуги системи орієнтовані на адміністрування та отримання коштів за реєстрацію прав і регуляцію системи кадастру земельних ділянок	д
Система реєстрації прав повинна бути самоокупною і не передбачати додаткових витрат населення	Система передбачає доходи органів Держреєстру та суміжних структур Держкомзему й отримання від населення коштів (у вигляді оплати за трансформацію кодів ДЗК, перереєстрацію, переоформлення тощо) на відшкодування кредиту Світового банку	д

гіпотетична база нерухомості **Франції** включає усі типи нерухомості (квартири, будинки, землі, комерційні приміщення та промислові будівлі).

Параметри до цієї бази вносяться поступово. Усі параметри, що стосуються місця розташування, технічних характеристик та цін компонентів власності, вносяться до цієї бази поступово.

Для **Шотландії**, як і усіх інших англomовних країн, характерно більш розвинута система реєстрації прав, а не земельного кадастру. У Шотландії подібний реєстр називається Земельною книгою, де зазначено картографічні дані та права власності на землю. Земельна книга є підзвітною Реєстрам Шотландії - урядовому закладу, що є відповідальним за складення та ведення записів стосовно власності на-землю. .

В Англії та Уельсі існує земельний реєстр з інформацією про права власності на землю, сільськогосподарські кредити, накази та розпорядження, які стосуються землі та інших обтяжень, зареєстрованих на ім'я власника. Реєстрація землі в Англії була введена у 1862 р. Спершу реєстрація була на добровільних засадах, проте, з 1897 р. обов'язковою стала реєстрація землі, у межах Лондона. З грудня 1990 р. обов'язковою стала реєстрація земель по усій території Англії та Уельсу. Реєстр є відкритим і доступним для кожного

У **Данії** характерним є тяжіння до створення єдиного, побудованого на основі точних, крупномасштабних топографічних карт, багатocільового кадастру з централізованим реєстром- власності. Створено переважно за німецьким зразком реєстраційної системи.

З вересня 2009 року - система реєстрації нерухомого майна (Цифровий реєстр -земель) була повністю переведена у цифровий формат. Реєстр є підзвітним судовій адміністрації.

У **Болгарії** подібна реєстраційна система нерухомості та землі має назву «Кадастр і реєстр власності».

Кадастр містить інформацію про земельну нерухомість, незавершене будівництво, документи які підтверджують права пбо передання у власність, або зміни (припинення) права на нерухоме майно, або викупу іпотеки на них.

Цей кадастр є підзвітним агентству геодезії, картографії та кадастру.

У *Латвії* Державний кадастр нерухомого майна містить відомості, про розташування власності, витяги з земельного кадастру, район будівель і споруд, реальну вартість майна, сервітути та обмеження, а також дані про законного власника або користувача. Кадастр підпорядковується Державній земельній службі.

інформація, Інформацію про відносини власності, обтяження, обмеження права користування, іпотеку та інше.

Земельний реєстр **Чехії** містить кадастрові карти, дані про земельні ділянки, будівлі, квартири та нежитлові приміщення, власників та інших бенефіціарів, правові відносини та інші відносини передбачені законом.

Підпорядковується реєстр Чеському управлінню з геодезії, картографії та кадастру

Іспанія, як і Франція, ще одна з країн з наполеонівською адміністративною системою, веде Реєстр власності, в якому визначено права власності на землю, відомості про іпотеку, будь-які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності (смерті тощо) власника, орендатора трощо. Реєстр актів громадянського стану містить відомості про народження, усиновлення, - цивільний стан, смерть, зміну імені, громадянську дієздатність (правова недієздатність, банкрутство, неплатоспроможність), опікунство.

У цій країні усі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на Генеральний директорат з реєстрів та нотаріусів. Директорат, у свою чергу, є підзвітним Держсекретареві з питань юстиції.

У *Литві* кадастр об'єктів нерухомості підпорядкований Державному підприємству «Центр реєстрів», яке є товариством з обмеженою цивільною відповідальністю і зареєстроване як державна власність. Це підприємство також контролює реєстр юридичних осіб, до якого внесена інформація про юридичних осіб, а також дані про фізичних осіб, які мають право укладати угоди від імені юридичної особи, разом з їхніми зразками підписів, фінансову звітність, звіти з оцінювання майна, відомості про правовий статус (банкрутство, реорганізація) тощо

Одну з найбільш вдалих реформ радянської системи БТІ, на думку фахівців у сфері нерухомості, здійснено в **Грузії**. Було створено Національне агентство громадського реєстру (НАГР) при Міністерстві юстиції, на яке покладено функції ведення реєстрів. Функціонування НАГР та Агентства цивільного реєстру (АЦР) значно спростило бюрократичні процедури.

Були скасовані всі інші органи громадського або цивільного реєстру, у тому числі БТІ, земельний кадастровий департамент тощо.

Найвагомішим проектом міжнародного співробітництва у сфері систем реєстрації наразі є проект EULIS ((European Land Information Service)). У проекті беруть участь Австрія, Швеція, Нідерланди, Англія та Уельс, Литва та Ірландія.

Основне -завдання проекту - надати можливість пошуку інформації через Інтернет у режимі *on-line* по реєстраційних системах європейських країн. Реєстраційні інформаційні системи країн-учасників працюють одночасно як постачальники та розповсюджувачі інформації для порталу EULIS.

Види систем реєстрації прав на нерухоме майно

У 2014 р. запроваджено нові правила реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які викладені у новій редакції закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., № 1952-IV та у постанові КМУ від 17 жовтня 2013 р., № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і «Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», які введено в дію з 12 лютого 2014 р.

Види систем реєстрації прав на нерухоме майно

Нова система є результатом комплексної реформи у сфері реєстрації речових прав на нерухомість та їх обтяжень, що запроваджується Урядом України протягом декількох останніх років з метою приведення вказаної системи до стандартів Євросоюзу.

Основна ідея нової системи полягає у тому, щоб поєднати в одному уніфікованому реєстрі інформацію про усі існуючі права та обтяження стосовно об'єкта нерухомості (права власності, права користування (оренди), застави, іпотеки, арешту такого об'єкта тощо) та земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості.

Види систем реєстрації прав на нерухоме майно

Інформація про об'єкти нерухомості, яка раніше містилася у 4-х різних реєстрах:

Реєстрі прав власності на-нерухоме майно,
Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек

Державному реєстрі обтяжень об'єктів рухомого майна (у частині податкової застави об'єктів нерухомості)

з 1 січня 2013 р. мала, бути перенесена до єдиного уніфікованого реєстру - Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Види систем реєстрації прав на нерухоме майно

На даний момент Реєстр створений і продовжує наповнюватися інформацією. Відповідальним за ведення Реєстру є нещодавно створений орган - Державна реєстраційна служба, Підпорядкована Міністерству Юстиції України.

Органи, які раніше були уповноважені реєструвати права, а саме міські бюро технічної інвентаризації («БТІ»), відділення Державного агентства земельних ресурсів України,

а також, частково, нотаріуси втратили свої права з реєстрації правовстановлювальних документів, речових прав і

Майно

Нова система - Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень буде здійснюватись за удосконаленою та прощеною процедурою.

Основні зміни полягають у спрощенні таких аспектів реєстрації:

1. Забезпечення проведення державної реєстрації права державної власності на об'єкти нерухомого майна;
2. Забезпечення проведення державної реєстрації права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти. ;
3. Забезпечення альтернативи при поданні документів для проведення державної реєстрації прав - як шляхом безпосереднього звернення заявником, так і шляхом надання поштою замість існуючого досі безпосереднього

Види систем реєстрації прав на нерухоме майно

У результаті введення в дію нової системи реєстрації з 3 січня 2013 р. реєстрація поавовстановлювальних документів на нерухомість (свідоцтв .про право власності, державних актів, договорів оренди тощо) замінена реєстрацією відповідних речових прав та обтяжень.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають такі речові права та обтяження нерухомого майна: право власності на нерухоме майно (включаючи земельні ділянки); право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування і право оренди земельної ділянки; право користування (найма, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; інші речові права відповідно до закону; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно та інші обтяження.