

УДК 347.21

## ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

*Н. Бавровська, к.е.н.*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

**Ключові слова:** нерухоме майно, реєстрація нерухомого майна, реєстрація землі.

Вивчивши досвід систем реєстрації у різних країнах, автор виявляє основні проблеми реєстрації в Україні та обґрунтовує загальні принципи й підходи до побудови національної системи реєстрації.

**Постановка проблеми.** Потреба в інформації про землю як головного засобу виробництва в сільському господарстві й просторового базису розміщення і розвитку різних галузей економіки країни щоразу зростає. Розширення виробництва значно посилює тиск на природне середовище. Земля, так чи інакше, є основним джерелом матеріальних благ, має критично важливе значення і вимагає створення ефективної системи управління.

Положення Конституції України, радикальні перетворення, які відбуваються в суспільстві, зумовлюють необхідність створення адекватних засобів управління нерухомим майном, серед яких важливе місце займає реєстрація прав на нерухоме майно, яка б забезпечила гарантії цих прав, сприяла інвестиційній активності, розвитку ринку нерухомості та підтримці системи оподаткування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми реєстрації об'єктів нерухомого майна і прав на них висвітлені у наукових працях вітчизняних учених В. Андрейцева, І. Завальної, М. Лихогруда, О. Панчука, А. Третяка, М. Черемшинського, М. Шульги, а також російських учених І. Дегтярьова, Б. Єрофєєва, Є. Колотінської та ін. [8-10]. Проте відкритою залишається проблема формування єдиної реєстраційної системи об'єктів нерухомого майна.

**Постановка завдання.** Мета нашого дослідження полягає у проведенні аналізу досвіду систем реєстрації в передових європейських країнах та систематизації основних проблем реєстрації й узагальненні загальних принципів і підходів до побудови системи реєстрації в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Існуючий механізм реєстрації правовстановлюючих документів, який реально діє в Україні, не відповідає потребам ринкової економіки і в майбутньому не забезпечуватиме зростаючі потреби ринку нерухомості.

Чинна реєстрація не гарантує безпеку трансакцій, недостатня захищеність прав власників і третіх осіб призводить до зниження активності на ринку нерухомості й надходжень коштів до бюджету. Складною є процедура отримання права власності на нерухомість і реєстрації правовстановлюючих документів, а

також процедура захисту прав або законних інтересів фізичних і юридичних осіб у судовому порядку [7].

У світі найпоширенішими є дві системи реєстрації:

▪ **реєстрація документів, коли в реєстр вносять запис про передачу прав на нерухомість;**

▪ *реєстрація прав або титулів*, коли реєструють факт самої угоди, а нерухомість відображається на спеціальних великомасштабних картах.

У більшості країн реєстраційна система складається з двох частин [12]:

▪ *картографічної* – плани масштабу 1:500-1:5000, на яких відображена інформація про межі власності, адміністративні межі (система координат, геодезичні пункти), кадастрові номери (ідентифікатор) земельної ділянки, основні елементи місцевості (споруди, гідрографія, ліси та інше);

▪ *документальної інформації* – кадастровий ідентифікатор, реєстраційний номер у реєстрі власності, адреса, муніципальний код власника, коли і як створена власність, права й обмеження щодо власності та ін.

Розглянувши організацію систем реєстрації в різних країнах, можна зазначити, що в їх створенні важливу роль відіграє держава, яка встановлює:

▪ відповідальних за певну інформацію і бази даних, чіткий розподіл правових і технічних функцій;

▪ організацію обміну інформацією між різними організаціями;

▪ доступність інформації для користувача;

▪ стандарти, процедури і термінологію тощо.

Серед усіх, можна виділити чотири основні блоки країн [11; 12]:

➤ країни з так званою наполеонівською адміністративною системою, які представлені країнами Півдня Європи, у тому числі Францією, Іспанією, Італією, Грецією;

➤ країни з німецькою системою, куди входять Німеччина, Австрія, Швейцарія;

➤ блок скандинавських країн, найяскравішим представником якого є Швеція;

➤ окремо виділяється група англомовних країн, куди входить як сама Великобританія, так і інші країни світу, які тією чи іншою мірою випробували вплив англійського "загального права", включаючи США і Канаду.

Яскравим прикладом для наслідування реєстраційної системи є Швеція і Німеччина.

Найбільших успіхів у створенні реєстру власності досягла Швеція, в якій був створений єдиний банк даних про нерухомість. Уся земля в Швеції розділена на об'єкти нерухомості, які зареєстровані в декількох базових реєстрах нерухомого майна (реєстр нерухомого майна, земельний реєстр, реєстр будівель, реєстр координат, адресний реєстр та ін.). Реєстр нерухомого майна і земельний реєстр становлять ядро банку даних.

Ведення реєстру здебільшого є завданням центрального урядового органу – Національної геодезичної служби (Lantma teriverket) [11].

У Німеччині кадастрова, геодезична і картографічна система була створена на початку XIX століття у зв'язку з новою системою оподаткування нерухомості. Юридичною базою кадастрової системи Німеччини є Цивільний кодекс, який функціонує з 1896 року ("Bürgerliches Gesetzbuch") та є основою для трансакцій і реєстрації прав на нерухоме майно [12].

Уся кадастрова діяльність у Німеччині ведеться через три державні служби: Управління геодезії, Управління землі і Управління юстиції (нотаріат). Розпорошеність кадастрової інформації в трьох основних відомствах негативно позначилася на розвитку кадастрової системи країни. Ці три незалежні елементи взаємопов'язані і діють спільно, контролюючи один одного, що дає змогу одержувати високу якість даних у системі [11].

Загалом можна виділити такі особливості систем реєстрації [11]:

- функціонування на основі ретельно розробленого законодавства;
- детально відпрацьовані й законодавчо закріплені процедури реєстрації;
- система є державною і централізованою з делегуванням деяких повноважень на місцях;
- складається з картографічної і документальної частин;
- реєстри базуються на основі офіційних великомасштабних карт;
- переважно підтримуються єдині стандарти обміну даними;
- рутинні роботи виконують за рахунок самофінансування, модернізація – за підтримки держави;
- кадастрові системи постійно змінюються з урахуванням зміни економічної ситуації;
- реєстри є відкритими для публічного доступу (хоч у деяких країнах недоступна інформація про вартість і заставу).

Таким чином, в Україні необхідно побудувати власну систему реєстрації нерухомості, яка б ураховувала традиції й особливості нашої країни, сприяючи розвиткові нашої економіки.

Історія формування нової системи державної реєстрації прав власності розпочинається в Україні з прийняттям Кабінетом Міністрів України постанови № 192 «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно» (лютий 1998 р.) [1].

Згідно з постановою було сформовано міжвідомчу комісію, яка здійснювала розробку комплексу заходів, пов'язаних зі створенням і впровадженням системи реєстрації прав на нерухоме й рухоме майно.

Також функції зі створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно безпосередньо було покладено на Міністерство юстиції України.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 16 травня 2002 року № 661 зазначено, що держателем Державного реєстру прав власності на нерухоме майно, крім земельних ділянок, є Мін'юст, а держателем Державного реєстру земель – Державний комітет із земельних ресурсів [2].

Таким чином, адміністратором бази даних Державного реєстру земель став Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України. Адміністратором бази даних Державного реєстру прав власності на нерухоме майно залишилося державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України.

З метою належного забезпечення захисту права власності на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб і впровадження єдиної системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно Міністерством юстиції України було прийнято наказ «Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 7 лютого 2002 року № 7/5 [3].

Пізніше Міністерством юстиції України було прийнято наказ «Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно» від 28 січня 2003 року № 7/5 [4].

Правовою ж основою для створення в Україні єдиної системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень є прийнятий Верховною Радою України Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обмежень» від 1 липня 2004 року. Цей Закон був прийнятий з метою створення Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень і визначав правові, економічні, організаційні принципи створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав [5].

Держателем Державного реєстру прав мав стати центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Адміністратором Державного реєстру прав є центр Державного земельного кадастру, що здійснює його ведення.

Незважаючи на те, що цим законом були закладені правові основи функціонування системи реєстрації прав власності на нерухоме майно, він досі фактично не реалізований.

Нині в Україні реєстрацію ведуть такі відомства [8]:

- реєстрація прав на об'єкти нерухомості – нотаріуси в системі Міністерства юстиції;
- облік земельних ділянок і реєстрація прав на землю – забезпечує Державний комітет із земельних ресурсів;
- облік об'єктів нерухомості (будинки, квартири) – БТІ.

Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших законодавчих актів України" від 11 лютого 2010 р. вніс зміни як до об'єктного, так і до суб'єктного складу зазначених правовідносин, а також змінив процедуру відповідної державної реєстрації [6].

Нова редакція Закону впроваджує обов'язкову державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень за принципом єдиного вікна й встановлює гарантії достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Систему

органів державної реєстрації прав утворюватимуть спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України – та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав. Прикінцевими та перехідними положеннями Закону встановлено, що державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному Законом, здійснюватиметься з 1 січня 2012 р., а до 1 січня 2012 р. порядок державної реєстрації залишається незмінним.

**Висновки.** Актуальність створення, розвитку й удосконалення системи реєстрації об'єктів нерухомого майна очевидна і надзвичайно важлива, оскільки створювана система зобов'язана сприяти вирішенню принципово важливих питань, зокрема:

- захист конституційних прав власників та інших правовласників на об'єкти нерухомого майна;
- забезпечення автоматизованого ведення земельного кадастру за єдиними стандартами, класифікаторами і технологічними процедурами;
  - управління земельними ресурсами;
  - створення інструменту постійної актуалізації відомостей про землекористувачів і земельні ділянки;
    - ефективного ведення моніторингу і контролю за використанням земель;
    - сприяння якнайкращому функціонуванню ринку землі.

Таким чином, для обліку стану нерухомості необхідна надійна система реєстрації просторових меж земельних ділянок і кожного предмета нерухомості. Таку систему складно створити, але ще складніше примусити її функціонувати на території всієї держави, оскільки необхідно відразу враховувати декілька чинників: доступ до інформації, наочність інформації й легкість її вживання, можливість її реального використання.

#### **Бібліографічний список**

1. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.1998 р. № 192 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/>.
2. Про заходи щодо створення системи реєстрації прав власності на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.2002 року № 661 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/>.
3. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/>.
4. Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 28.01.2003 № 7/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обмежень : Закон України від 1.07.2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/>.

6. Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших законодавчих актів України : Закон України від 11.02.2010 року № 1878-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/documents/10636.html>.

7. Гвоздик В. Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні // Нотаріат для вас : наук.-практ. журн. Української нотаріальної палати. – 2008. – №7-8 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.informjust.ua/text/620>.

8. Завальна І. Законодавче забезпечення Державної системи реєстрації прав на нерухоме майно в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/malykhina/library/lib05.htm>.

9. Черемшинський М. Огляд концепції створення системи реєстрації прав на нерухомість в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/malykhina/library/lib04.htm>.

10. Bogaerts T. Cadastral systems: critical Success Factors / Bogaerts T. // UDMS. – 1999.

11. Larsson G. Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management / Larsson G. – Stockholm : KTH, 2000.

#### **Бавровская Н. Основные проблемы регистрации объектов недвижимого имущества в Украине**

Изучив опыт систем регистрации в разных странах, автор выявляет основные проблемы регистрации в Украине и обосновывает общие принципы и подходы к построению национальной системы регистрации.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, регистрация недвижимого имущества, регистрация земли.

#### **Bavrovskaya N. Major problems of registration system of real estate objects in Ukraine**

Learning experience of the systems of registration in different countries, an author exposes the basic problems of registration in Ukraine and grounds general principles and approaches to construction of the national system of registration.

**Key words:** real estate, registration of immovable property, registration of earth.