



Особливості оформлення права власності на нерухомість

Ворчакова Сніжана

Яковлева Вікторія

Актуальність теми

Україна наразі перебуває на початку розвитку електронного врядування, тож з 1 січня 2013 року в Україні набув чинності новий порядок реєстрації нерухомого майна. Серед змін до законодавства найбільшої настороги викликало скасування правовстановлюючого документа про право власності – Свідоцтва. Після внесення змін до законодавства, що регулює оформлення права власності на нерухоме майно відповідним документом, який посвідчує відповідне право є Витяг з реєстру. Відповідна функція покладена на Державну реєстраційну службу та інші суб'єкти, наділені таким правом.





Нормативна база

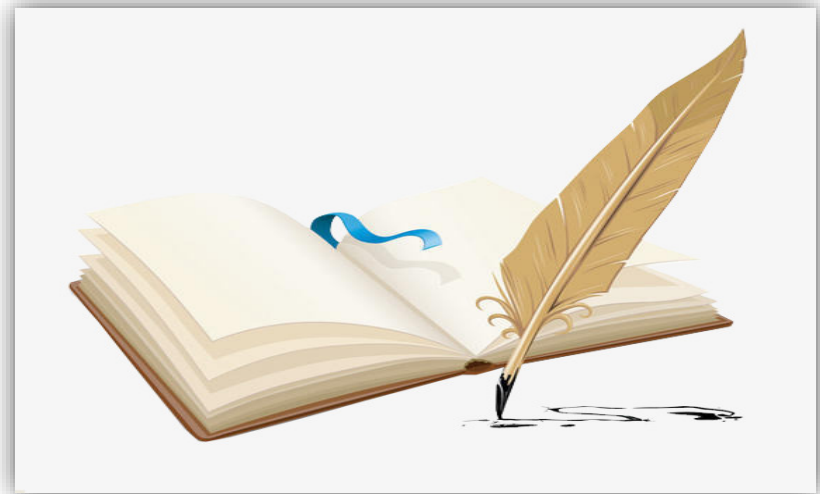


Нормативно - правові акти

Загальні поняття

Право власності

Відповідно до ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.



Загальні поняття

Нерухомість

За Цивільним Кодексом України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення(ч. 1 ст. 181 ЦК України).



Загальні поняття

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Згідно з З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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, шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.





Способи набуття права власності

Правочини
(ст. 334 ЦК)

Спадкування
(ст. 1216 ЦК)



Приватизація
(ст. 345 ЦК)



Правонаступництво
(ч. 2 ст. 104, ст.ст. 107, 109 ЦК)

Основна вимога щодо оформлення права власності на нерухомість



ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Державна реєстрація є основною вимогою щодо оформлення права власності на нерухомість.

Підтвердженням цього є ч. 1 ст. 3 **З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»**, державна реєстрація прав є обов'язковою.

Ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Також **ст. 126 Земельного кодексу України**, Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".



Нерухоме майно, яке...

Підлягає державній реєстрації

- Земельні ділянки
- Підприємства
- Житлові будинки
- Будівлі
- Споруди
- Квартири
- Житлові та нежитлові приміщення

Не підлягає державній реєстрації

- Корисні копалини
- Рослини
- Малі архітектурні форми
- Тимчасові, некапітальні споруди
- Автомобільні дороги
- Електричні мережі
- Залізничні колії

* Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених **статтею 31 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»**.

Об'єкти та суб'єкти державної реєстрації нерухомості

Об'єкти

Нерухоме майно



Суб'єкти державної реєстрації

Державні реєстратори

Нотаріус

Виконавчі органи сільських,
селищних та міських рад





Проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно

Відповідно до ст. 18 З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,
державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1. Формування та реєстрація заяви в базі даних;
2. Сканування документів, поданих для державної реєстрації та їх розміщення у державному реєстрі прав;
3. Перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви;
4. Відкриття розділу в державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу;
5. Формування витягу з державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
6. Видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.





Строки проведення реєстраційних дій та надання інформації з Державного реєстру прав

Державна реєстрація права власності та інших речових прав (крім іпотеки).



**5 робочих
днів**

Державна реєстрація обтяжень, іпотек речових прав.



**2 робочих
дні**

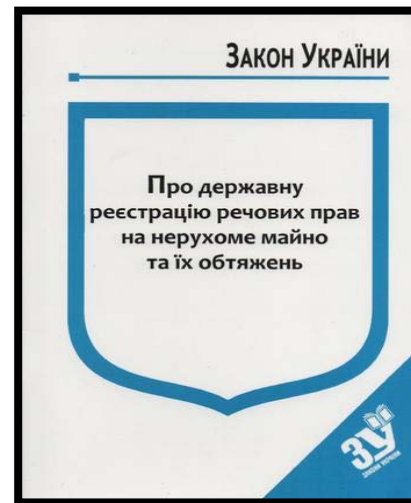
Внесення змін до записів Державного реєстру прав, надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі.



**1 робочий
день**

Особливості оформлення права власності на земельну ділянку

З 01.01.2013 нова редакція **З. У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** передбачає, що право власності на земельні ділянки посвідчує свідоцтво про право власності на нерухоме майно, головним завданням якого є підтвердження виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно.



Також з 01.01.2013 набув чинності **З. У. «Про державний земельний кадастр»**, відповідно до якого посвідченням права власності, стало свідоцтво на право власності. У разі потреби, підтвердити своє право власності на земельну ділянку можна буде й витягом: з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або Державного земельного кадастру.

Перелік документів для оформлення права власності на земельну ділянку

На сьогодні для посвідчення права власності на земельну ділянку чи права користування нею потрібно мати такі документи:

- державний акт;
- витяг про реєстрацію права на ділянку;
- свідоцтво про право власності;
- договір оренди;
- договір суперфіцію.





Отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав

Стаття 21. **З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** передбачає:

Рішення державного реєстратора надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 111926809
Дата, час формування: 26.01.2018 18:47:52
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Верповська О.В., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 26468916, дата і час реєстрації заяви: 26.01.2018 16:04:11, заявник:

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1354391980000
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Кадастровий номер: 8000000000-62:118-0207
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0041, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 18.08.2017, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Головне управління Держгеокадастру у м.Київ
Цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Адреса: м.Київ, вулиця Пожарського (Деснянський р-н), земельна ділянка 16-б

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 24555976
Дата, час державної реєстрації: 26.01.2018 16:04:11
Державний реєстратор: приватний нотаріус Верповська Олена Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, земельної ділянки, серія та номер: 218, виданий 26.01.2018, видавник: Верповська О.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 39384525 від 26.01.2018 18:45:01, приватний нотаріус Верповська Олена Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: , реєстраційний номер облікової картки платника податків: , паспорт громадянина України, серія





Витяги з Державного реєстру прав на нерухоме майно

2013р.

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Ідентифікаційний номер витягу: 15604828
Дата, час формування: 27.12.2013 15:40:57
Витяг надіслав: Реєстраційна служба Запорізького районного управління юстиції Запорізької області
Підстава надання витягу: заявка з реєстраційним номером: 4561556, дата і час реєстрації заявки: 17.12.2013 09:33:44, заявник: Таран Марина Анатолівна (уповноважена особа)

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності
Номер заявки про право власності: 4199904
Дата, час державної реєстрації: 17.12.2013 09:33:44

Державний реєстратор: Ткачів Вікторія Олегівна, Реєстраційна служба Запорізького районного управління юстиції Запорізької області
Підстава виникнення права власності: свідчення про право власності, серія та номер: 15601614, виданий 27.12.2013, видавник: Реєстраційна служба Запорізького районного управління юстиції Запорізької області
Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами, (з вердиктним розподілом), ідентифікаційний номер: 9618069 від 27.12.2013 15:15:11

Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: Салапаєва Наталія Юріївна, реєстраційний номер об'єкту реєстрації платника податків: 2441006240, країна громадянства: Україна

Відомості про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 25868392321
Об'єкт нерухомого майна: садиба бізнес-клас А-2

Адреса: Запорізька обл., Запорізький р., с/рада Володимирівська, "Малюків" садівне товариство, будинок 25
Земельна ділянка місця розташування: 2322101600-03-00111024, цільове призначення: для ведення садівництва, площа: 0,0265 га
Земельна площа: 126,5 кв.м
Матеріальні статі: ліси/бонітарні ділянки, чагарники

Серія: [QR code]

2014р.

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Ідентифікаційний номер витягу: 21
Дата, час формування: 08.05.2014
Витяг надіслав: Реєстраційна служба Кірово-Світлошанського районного управління юстиції Київської області
Підстава надання витягу: заявка з реєстраційним номером: , дата і час реєстрації заявки: , заявник: ,

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності
Номер заявки про право власності: 55
Дата, час державної реєстрації: 05.05.2014

Державний реєстратор: Гавриш Ростислав Юрійович, Реєстраційна служба Кірово-Світлошанського районного управління юстиції Київської області
Підстава виникнення права власності: свідчення про право власності, на нерухоме майно, серія та номер: , виданий 08.05.2014, видавник: Державний реєстратор Гавриш Р.Ю., Реєстраційна служба Кірово-Світлошанського районного управління юстиції Київської області
Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами, (з вердиктним розподілом), ідентифікаційний номер: від 08.05.2014

Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: об'єктами картки платника податків: , реєстраційний номер громадянина України, серія та номер: , виданий , країна громадянства: Україна РПЧ/МВС України в м.Київ.

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Адреса: Київська обл., Кірово-Світлошанський р., с. Петруши
Кадастровий номер: 322480000-03-003-003, дата державної реєстрації земельної ділянки: 09.04.2014

Серія: [QR code]

2015р.

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іпотеки речового права

Ідентифікаційний номер витягу: 51246517
Дата, час формування: 30.12.2015 10:34:18
Витяг надіслав: Державне районне управління юстиції у м. Херсон
Підстава надання витягу: заявка з реєстраційним номером: 15084869, дата і час реєстрації заявки: 24.12.2015 15:52:22, заявник: Павлюченко Ганна Юліївна (уповноважена особа)

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності
Номер заявки про іпотеку речового права: 12649776
Дата, час державної реєстрації: 24.12.2015 15:52:22

Державний реєстратор: Муштаева Раїна Анатолівна, Дніпропетровське районне управління юстиції у м. Херсон
Підстава виникнення права власності: розпорядження, серія та номер: 631, виданий 27.10.2015, видавник: Херсонська обласна державна адміністрація
Підстава виникнення права: Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами, ідентифікаційний номер: 2768437 від 30.12.2015 10:31:39
Вид ипотечного речового права: право постійного користування земельною ділянкою

Відомості про суб'єкта ипотечного речового права: Правозаступник: Херсонський державний університет, код ЄДРПОУ: 0215660, країна реєстрації: Україна, адреса: 73000, Херсонська обл., м. Херсон, вулиця 40 років Жовтня, будинок 27
Власник: Херсонська обласна державна адміністрація, Державна код ЄДРПОУ: 0020264, країна реєстрації: Україна, адреса: 73000, Херсонська обл., м. Херсон, площа Свободи, будинок 1

Відомості про об'єкт ипотечного речового права
Площа земельної ділянки 0,0721 га

Відомості про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 62742384811
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка

Серія: [QR code]

2016р.

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Ідентифікаційний номер витягу: 95376264
Дата, час формування: 23.08.2017 09:35:35
Витяг оформив: Білюс Алла Володимирівна, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області"
Підстава формування витягу: заявка з реєстраційним номером: 23262328, дата і час реєстрації заявки: 23.08.2017 16:05:45, заявник: Шаунов Олександр Борисович

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 933214232109
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Катастровий номер: 3210900000-01-026-0081
Опис об'єкта: Площа 6(4) 9,09934
Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
Адреса: Київська обл., м. Філіпів, вулиця Павла Дев'ятого, земельна ділянка 22

Актуальна інформація про право власності
Номер заявки про право власності: 32011981
Дата, час державної реєстрації: 22.08.2017 16:05:45

Державний реєстратор: Білюс Алла Володимирівна, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області", Київська обл.

Підстава виникнення права власності: акт прийняття передачі нерухомого майна, серія та номер: 2, виданий 18.08.2017, видавник: Сторожа Товариство з обмеженою відповідальністю "Центр-Делевіант" та Шаунов О.Б.

Підстава виникнення права: Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами, ідентифікаційний номер: 36754845 від 23.08.2017 09:36:36, Витяг Алла Володимирівна, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області", Київська обл.

Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: Шаунов Олександр Борисович, реєстраційний номер об'єкту реєстрації платника податків: 2778460014, паспорт громадянина України, серія та номер: С871866, виданий: 18.11.1997, видавник:

Серія: [QR code]

2017р.

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Ідентифікаційний номер витягу: 11792809
Дата, час формування: 26.01.2018 18:47:32
Витяг оформив: Шаунов Олександр Борисович, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області"
Підстава формування витягу: заявка з реєстраційним номером: 2448874, дата і час реєстрації заявки: 26.01.2018 18:04:11, заявник: ,

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 131431700000
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Катастровий номер: 3030000000-02-114-0047
Опис об'єкта: Площа 0(0)041. Дата державної реєстрації земельної ділянки 14.09.2017, серія та номер 1484732, цільове призначення: земельна ділянка (земельна ділянка спеціального призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (приватний садибний ділянка))
Адреса: м. Київ, вулиця Північній Слободинській р-н, земельна ділянка 164

Актуальна інформація про право власності
Номер заявки про право власності: 2448874
Дата, час державної реєстрації: 26.01.2018 18:04:11

Державний реєстратор: Шаунов Олександр Борисович, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області", Київська обл.

Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, земельної ділянки, серія та номер: 218, виданий 26.01.2018, видавник: Шаунов О.Б., Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області"

Підстава виникнення права: Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами, ідентифікаційний номер: 1044213 від 26.01.2018 18:41:01, країна реєстрації: Україна, адреса: Шаунов Олександр Борисович, Координаційне підприємство "Центр державної реєстрації Вішньової міської ради Кірово-Світлошанського району Київської області", м. Київ

Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: Шаунов Олександр Борисович, реєстраційний номер об'єкту реєстрації платника податків: , паспорт громадянина України, серія та номер: [QR code]

2018р.

ВІТЯГ

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру бізнесу, Єдиного реєстру зборів ліквідації об'єктів нерухомого майна інших об'єктів

Номер інформаційної довідки: 71772205
Дата, час формування: 29.10.2018 21:39:30
Підстава формування інформаційної довідки: згодом, через веб-сайт: Громадська організація "Фонд розвитку Рівненщини"

Параметри заявки
Право власності, іпотека речових прав, іпотека, об'єктами реєстру речових прав на нерухоме майно іпотека
Тип особи: фізична особа
Ім'я особи: Шаунов Максим Олександрович

ВІДОМОСТІ
з ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМО МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 409759218211
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Катастровий номер: 1821187600-06-001-0335
Площа: 1,5538 га
Цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства
Адреса: Житомирська обл., Володарсько-Волинський р., с/рада Житомирська

Актуальна інформація про право власності
Номер заявки про право власності: 6378796
Дата, час державної реєстрації: 15.07.2018 15:38:16

Державний реєстратор: Гончарова Ірина Анатолівна, Володарсько-Волинське районне управління юстиції, Житомирська обл.

Підстава виникнення права власності: свідчення про право власності, на нерухоме майно, серія та номер: 24186198, виданий 17.07.2018, видавник: державний реєстратор прав на нерухоме майно реєстраційної служби Володарсько-Волинського районного управління юстиції Житомирської області Гончарова Ірина Анатолівна

Рішення про державну реєстрацію права та їх об'єктами (з вердиктним розподілом), ідентифікаційний номер: 14516361 від 17.07.2018 15:01:24, Гончарова Ірина Анатолівна, Володарсько-Волинське районне управління юстиції, Житомирська обл.

Форма власності: приватна
Розмір частки: 1/1
Власники: Шаунов Максим Олександрович

Серія: [QR code]



Відмова в державній реєстрації прав на нерухоме майно

Стаття 24. **З.У. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** говорить, що у державній реєстрації нерухомості **може бути відмовлено у разі**, якщо:

1. Подані документи не відповідають вимогам, встановленим законом;

3. Заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до закону;

5. Наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

2. Заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;

4. Подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;

6. Наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно.





Дякуємо за увагу!