



МЕРЕЖА ЦЕНТРІВ
ПРАВОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ
ТА КОНСУЛЬТАЦІЙ



міжнародний фонд

INTERNATIONAL RENAISSANCE FOUNDATION



Державна реєстрація нерухомості

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень –

це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, чи обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).



Державна реєстрація покликана забезпечити охорону та захист прав та законних інтересів власників, користувачів нерухомого майна шляхом створення додаткових гарантій для них.

Державна реєстрація прав мінімізує можливість недобросовісних осіб реєструвати на себе права, які їм не належать, а тому створює перешкоди для проведення незаконних операцій з нерухомістю.

Лише зареєстровані права мають юридичну силу перед іншими (третіми) особами, а зареєструвати за собою права на нерухомість може лише особа, якій вони належать згідно з дійсними документами, що відповідають вимогам законодавства.

Під нерухомим майном, речові права на яке підлягають державній реєстрації, розуміють:

1. Земельні ділянки.
2. Підприємство як єдиний майновий комплекс.
3. Житловий будинок.
4. Будівля, споруда або їх окремі частини.
5. Квартира.
6. Житлове та нежитлове приміщення.

Державна реєстрація прав є обов'язковою, оскільки відповідно до Цивільного кодексу України (статті 331 та 334) та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 3) права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають такі речові права на нерухоме майно (їх обтяження):

1. Право власності.
2. Право володіння.
3. Право користування (сервітут).
4. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).
5. Право забудови земельної ділянки (суперфіцій).
6. Право господарського відання.
7. Право оперативного управління.
8. Право постійного користування та право оренди земельної ділянки.
9. Право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами *(не потребує реєстрації право оренди у тому випадку, якщо його строк менший ніж три роки.*
10. Іпотека.
11. Довірче управління майном.
12. Інші речові права відповідно до закону.

Для проведення державної реєстрації прав особа обов'язково подає:

- заяву встановленої форми (бланк видають в органах реєстраційної служби);
- копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи або документ, що їх заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код, крім випадків, коли особа через свої релігійні переконання офіційно відмовилась від його отримання);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав (квитанція);
- документ про сплату державного мита (квитанція) (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (договір купівлі-продажу, дарування, рішення суду, свідоцтво тощо).

Якщо документи подає представник власника чи користувача, додатково до вищеперелічених документів подають:

- копію документа, що підтверджує повноваження представника (копія довіреності або іншого документа, що посвідчує відносини представництва);
- копію документа, що посвідчує особу власника, користувача (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи або документ, що їх заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку представника згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків власника, користувача (ідентифікаційний код).

У результаті прийняття заяви про державну реєстрацію заявнику видається *карта прийому заяви про державну реєстрацію*, яка містить відомості про дату й час подання заяви, її реєстраційний номер, а також перелік поданих заявником документів.

У ході розгляду заяви про державну реєстрацію державний реєстратор (нотаріус) встановлює наявність обставин, що перешкоджають проведенню державної реєстрації прав, за наявності яких приймає рішення.

За результатами розгляду документів може бути прийняте одне з таких рішень:

- про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію;
- про зупинення державної реєстрації прав;
- про відмову в проведенні реєстрації прав.

Про такі рішення та їх причину обов'язково повідомляють заявника в письмовій формі.

Якщо ж реєстрацію буде проведено, то заявник зможе отримати необхідні документи самостійно, через представника або поштою. Загальний строк проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав становить 14 робочих днів.

Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, іпотеки проводиться в день надходження відповідної заяви. Державна реєстрація прав, які виникають у результаті вчинення нотаріальної дії, проводиться нотаріусом одночасно з вчиненням такої дії.

Звертаємо увагу, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.

У цьому буклеті використано законодавство станом на 01.07.2014 р.

Законодавство час від часу змінюється, тому наведена інформація не є офіційним роз'ясненням чинного законодавства.

Додаткову інформацію з тематики буклету, його електронний варіант та консультації з різних правових питань Ви можете знайти на сайті «Правовий простір» www.legalspace.org



Цей буклет видано у рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, за підтримки Міжнародного фонду “Відродження” та Програми розвитку ООН.

Контакти:

телефон/факс: 044 482 03 63, www.irf.kiev.ua, e-mail: rol@irf.kiev.ua.