***Методичні рекомендації***

***«Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно»***



***м.Кам’янка-Бузька***

***-2012-***

***Зміст***

***Вступ .......................................................................................................................... 3***

***Розділ І. Загальні положення ............................................................................ 4***

***Розділ ІІ. Органи державної реєстрації прав. Приклади типових ситуацій з державної реєстрації прав на нерухоме майно ................................................ 5***

***Розділ ІІІ. Процедура реєстрації прав власності та інших речових прав ... 9***

***ВСТУП***

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України» (надалі - Закон) започатковано новий підхід до регулювання суспільних відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, який передбачає створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

В порядку, передбаченому даним Законом, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюватиметься з 1 січня 2013 року.

З 01.01.2013 функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки, переходять до спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерства юстиції та його територіальних управлінь юстиції.

Від імені Міністерства юстиції ці функції виконуватимуть Державна реєстраційна служба України (далі – Укрдержреєстр) та її структурні територіальні підрозділи (у Кам’янка-Бузькому районі таким є Реєстраційна служба Кам’янка-Бузького районного управління юстиції, що знаходиться за адресою:  м. Кам’янка-Бузька, вулиця Ярослава Мудрого, будинок 17, інд.80400, тел./факс 5-13-03).

Державну реєстрацію речових прав будуть здійснювати державні реєстратори у вищевказаних органах, та нотаріуси як спеціальні суб'єкти, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Дані методичні рекомендації розроблені з метою викладення та роз’яснення основних положень Закону, прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які підлягають державній реєстрації, суб’єктів цих прав, органів, які будуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

**Розділ І.**

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **державна реєстрація речових прав на нерухоме майно** – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. 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, які відповідають вимогам законодавства.

Згідно зі ст. 4 Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

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;

10) іпотека;

11) довірче управління майном;

12) інші речові права відповідно до закону;

***обтяження речових прав на нерухоме майно:***

1) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно;

2) інші обтяження.

***Під нерухомим майном речові права на яке підлягають державній реєстрації розуміються:***

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.

**Розділ ІІ.**

Систему органів державної реєстрації прав становлять:

- центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію   
державної політики у сфері державної реєстрації прав, та   
структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції   
України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є   
органами державної реєстрації прав;

- нотаріуси.

**Типові ситуації з державної реєстрації прав. До кого звертатися за проведенням реєстрації прав?**

* ***Державна реєстрація права власності на нерухоме майно, отримане у спадок.***

Державну реєстрацію права власності на таке майно здійснюватиме нотаріус.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

• заява про державну реєстрацію;

• копія документу, що посвідчує особу заявника;

• копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

• документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

• документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

• свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно.

* ***Державна реєстрація права власності на придбану квартиру, зокрема на підставі договору купівлі-продажу.***

Державна реєстрація права власності на квартиру, що виникло на підставі договору купівлі-продажу, проводиться нотаріусом, який посвідчив такий договір.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

• заява про державну реєстрацію;

• копія документу, що посвідчує особу заявника;

• копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

• документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

• документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

• договір купівлі продажу нерухомого майна.

* ***Державна реєстрація права власності на новосформовану земельну ділянку, отриману у результаті «приватизації».***

Державна реєстрація права власності на новосформовану земельну ділянку проводиться після реєстрації такої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку проводиться реєстраційною службою за місцезнаходженням такої ділянки.

Заявник може як самостійно подати необхідні документи до реєстраційної служби, так і «передати» такі документи через органи земельних ресурсів, які вносили відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

• заява про державну реєстрацію;

• копія документу, що посвідчує особу заявника;

• копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

• документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

• документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

• рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

* ***Державна реєстрація права власності на новостворений житловий будинок.***

Державна реєстрація права власності на новостворений житловий будинок проводиться реєстраційною службою за місцезнаходженням такого будинку.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

• заява про державну реєстрацію;

• копія документу, що посвідчує особу заявника;

• копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

• документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

• документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

• технічний паспорт на житловий будинок;

• документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку\*;

• витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);

• документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об’єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам\*\*;

• документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси;

* ***Документи, що посвідчують право на земельну ділянку передбачені статтею 126 ЗК України:***

1) право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом;

2) право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

- цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;

- свідоцтвом про право на спадщину;

3) право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

* ***Документи, що відповідно до вимог законодавства засвідчують відповідність закінченого будівництвом об’єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам:***

Відповідно до пунктів 2, 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, прийняття в експлуатацію об’єктів, що належать до I – III категорії складності, та об’єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами (далі – Інспекція) поданої замовником декларації про готовність об’єкта до експлуатації. Прийняття в експлуатацію об’єктів, що належать до IV і V категорії складності, здійснюється на підставі акта готовності об’єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією сертифіката.

**Розділ ІІІ**

Відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - Порядок) затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року №703 визначено процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав), перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Перелік документів, що подаються для державної реєстрації прав, різниться в залежності від способу набуття права власності та типу об’єкта нерухомого майна, права на який підлягають державній реєстрації.

Загальними документами згідно п.9 Порядку, які в обов’язковому порядку подаються для проведення державної реєстрації прав є: заява про державну реєстрацію; копії документу, що посвідчує особу заявника, реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України); документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав; документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита).

Відповідно до п. 27 Порядку документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є:

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;

5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку;

6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком;

8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;

10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк , що не перевищує 14 робочих днів. Обтяження речових прав чи іпотека реєструється у строк, що не перевищує 1 робочий день.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальних дій проводиться нотаріусом одночасно з вчиненням такої дії.