

Ясінецька Ірина

д.е.н., доцент

Трач Іван

к.с.н., асистент

Потапський Юрій

к.с.н., асистент

Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Враховуючи тенденцію швидкого збільшення кількості власників та землекористувачів, а також зростання кількості операцій із земельними ділянками (купівля-продаж, оренда, застава, передача в спадщину), великого значення набуває проблема управління земельними ресурсами, державний контроль за їх використанням та охороною. Без реєстрації землі неможливе наведення порядку з її обліком та оподаткуванням, забезпечення органів влади достовірною інформацією про стан земельного фонду. Тому було проведено низку заходів щодо створення єдиної системи державної реєстрації [1].

Державній реєстрації в бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки підлягають об'єкти нерухомості, розташовані на всій території, незалежно від того, де вони розташовані - чи в населених пунктах, чи за межами населених пунктів і ця реєстрація є обов'язковою незалежно від форм власності. Якщо окремим об'єктам нерухомого майна не присвоєно адреси, а це можливо в невеликих селах, бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки не може проводити державну реєстрацію права власності на ці об'єкти.

Відповідно до ст. 37 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" сільські, селищні, міські ради вирішують питання про присвоєння чи зміну адреси об'єктам нерухомого майна на їх території. У межах адміністративного району державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна ведеться в єдиному реєстрі [2].

Проблематика ведення державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні висвітлена у роботах широкого кола вітчизняних науковців, таких як А.С. Даниленко, Ю.О. Карпінський, В.В. Кулініч, М.Г., А.А. Лященко, Л.Я. Новаковський, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, та деяких інших.

У сучасних умовах, в період реформування земельних відносин в населених пунктах, немає законодавчих актів, які передбачають санкції щодо власників об'єктів нерухомого майна, котрі не зареєстрували право власності в бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки [3]. Але, не зареєструвавши право власності на об'єкт нерухомого майна, власник не має права і можливості провести його відчуження, спадкоємці не можуть отримати право власності на успадковане нерухоме майно, тобто, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстроване в бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, ним не можна розпорядитися. Реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна проводиться на підставі право встановлювальних документів за рахунок коштів власників

нерухомого майна [4].

У кадастрі нерухомості обліку, оцінці та реєстрації правового статусу кадастрового об'єкта повинні підлягати земельні ресурси різного цільового призначення та будівлі і споруди, що розташовані на певних земельних ділянках. Отже, кадастр нерухомості буде містити достовірні дані про правовий статус, кількісну, якісну та економічну оцінку, а також моніторингово-прогнозну інформацію про кадастрові об'єкти. Правовий статус буде становити собою інформацію про право володіння, користування чи оренди об'єкта, про чітко зафіксовані геометричні параметри (межі) об'єкта [5].

Облік кількості і якості кадастрових об'єктів повинен вестися відповідно до існуючих вимог, з відображенням фактичного стану, який склався на час користування чи експлуатації нерухомості. Основною обліковою одиницею кадастру нерухомості є земельна ділянка з визначеними межами та правовим статусом [6].

З метою ефективного управління нерухомістю, об'єктивного оподаткування та підвищення якості моделей прогнозування соціально-економічних явищ, кадастр нерухомості повинен містити моніторингову інформацію. Така інформація дозволить внести певні корективи в процеси управління територіями, дати об'єктивну економічну та екологічну оцінку процесам, які розвиваються на даній території. Інформаційне забезпечення функціонування системи кадастру нерухомості повинно здійснюватися створенням єдиного державного банку даних, який би охоплював всі рівні адміністративно-територіальних утворень від сільської (селищної) ради до району, області, держави. На підставі цивільно-правових угод або інших нормативних документів повинен формуватися банк даних з первинної інформації відповідних служб організацій, відомств, підрозділів різних форм власності. При цьому подана інформація повинна бути стандартизованою.

Відповідальність за достовірність поданої інформації повинен нести власник цієї інформації або власник чи користувач об'єкта, який надав цю інформацію. Інформація, яка існує в центрах кадастру нерухомості, може подаватися державним, приватним, іноземним організаціям та установам, а також окремим фізичним особам на основі прийнятих у державі нормативних документів. Однак в деяких випадках можуть бути встановлені обмеження використання конфіденційної інформації [7].

З цією метою визначені функції державних органів влади при формуванні кадастру нерухомості. Для координації діяльності різних міністерств, відомств, підприємств та організацій, розробки нормативно-правової, методичної та технічної документації з питань створення та ведення кадастру нерухомості, організації і управління регіональними та місцевими структурними підрозділами кадастру нерухомості, координації міжнародних зв'язків та державних програм в галузі кадастру нерухомості передбачено створення Національного агентства з кадастру нерухомості.

Отже, незважаючи на введення Закону у дію, чомусь ми, власники нерухомого майна, для того щоб зареєструвати права на нього, продовжуємо стукати не в одне, а щонайменше у п'ять вікон. Чому? Основна причина полягає у тому, що не лише у суспільстві, але й у посадових осіб органів влади є відсутнім, перш за все, чітке уявлення про те, що таке державна реєстрація прав та державний земельний кадастр, і у який спосіб вони мають "співіснувати".

Список використаних джерел

1. Возняк Р. К., Ступень М. Г. Земельно-правовий процес. Львів : Новий світ, 2013. 203 с.
2. Відомчі нормативно-правові акти з питань земельних відносин. Держземагенство України. Київ, 2014.
3. Новаковський Л. Я., Шквир М. І. Регіональна земельна політика. Київ : Урожай, 2011. 214 с.
4. Новаковський Л. Я., Олещенко М. А. Соціально-економічні проблеми сучасного землевпорядкування. Київ : Урожай, 2010. 306 с.
5. Закон України від 07.07. 2016 р. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. URL : <http://rada.gov.ua>. (дата звернення 13.01.2018)
6. Погрібного О. О., Каракаша І. І. Земельне право України. Київ : Істина, 2012. 448 с.
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2015 №1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру». URL : <http://rada.gov.ua>. (дата звернення 10.01.2018)

