



*Нові правила
реєстрації
власності*



Посилення
Правових Можливостей



Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) — **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 (далі — Державний реєстр прав).

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

З 1 січня 2013 року процедура державної реєстрації прав стала простішою та зручнішою для власників, користувачів нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться **державними реєстраторами прав на нерухоме майно** відповідних реєстраційних служб (далі — державний реєстратор прав), а також **нотаріусами**, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав (далі — нотаріус).

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.



Увага! Виключення складає право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами. Відповідно до статті 794 Цивільного кодексу України в редакції від 01.01.2013 таке право підлягає державній реєстрації, якщо договір найму або оренди за яким воно виникає укладається на строк не менш як три роки.

В спрощеному вигляді процедуру державної реєстрації прав можна зобразити **в три кроки:**

- 1) **подання документів** для державної реєстрації прав заявником і **отримання картки прийому заяви** про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (далі — заява про державну реєстрацію);
- 2) **проведення державної реєстрації прав** (за відсутності підстав для відмови у її проведенні або зупиненні, чи зупиненні розгляду відповідної заяви);
- 3) **отримання документів про державну реєстрацію** прав заявником.

Звертатися до реєстраційних служб за проведенням державної реєстрації прав необхідно у наступних випадках:

- законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно;
- проведення державної реєстрації прав на підставі рішень органів влади, зокрема на підставі рішення суду,

органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;

- проведення державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року та не були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення.

Право власності та інші речові права на нерухоме майно реєструються в реєстраційній службі за місцезнаходженням такого майна!

Обтяження речових прав на нерухоме майно реєструються в будь-якій реєстраційній службі!

У випадку державної реєстрації права власності на новостворену земельну ділянку особа, після державної реєстрації земельної ділянки в органах земельних ресурсів може подати документи до реєстраційної служби для проведення державної реєстрації права власності самостійно або через державного кадастрового реєстратора, який проводив реєстрацію такої земельної ділянки.



Увага! При поданні документів для проведення державної реєстрації права власності через державного кадастрового реєстратора, документи за результатом такої реєстрації отримувати у відповідного державного кадастрового реєстратора.

Звертатися до нотаріусів за проведенням державної реєстрації прав необхідно у наступних випадках:

- проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної нотаріальної дії, у разі якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня 2013 року;
- проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Державна реєстрація права власності у випадку № 1 проводиться нотаріусом виключно у період встановлення нової системи державної реєстрації прав. В подальшому, за наявності відомостей про право власності на нерухоме майно в Державному реєстрі прав, нотаріусом проводиться державна реєстрація прав виключно у результаті вчинення нотаріальної дії.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав, видається:

- фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
- членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;
- юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);

- фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);
- фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;
- реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;
- у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;
- фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;
- в інших випадках, встановлених законом.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою.

Для проведення державної реєстрації прав особа обов'язково подає:

- заяву встановленої форми (затверджена наказом міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5);

- копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (ідентифікаційний код) (крім випадків, коли особа через свої релігійні 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 (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);

В Укрдержреєстрі з метою проведення інформаційної роботи з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно запроваджено телефон для довідок:

(044) 233 64 78

Реєстраційна служба Чугуївського міськрайонного управління юстиції знаходиться за адресою м. Чугуїв, вул. Перемоги, буд. 37. Для одержання детальної інформації про порядок та графік роботи звертатись за телефоном (0246) 2-24-09.

Буклет видано в рамках проекту «Центр правової інформації та консультацій в місті Чугуєві та Чугуївському районі», що реалізовується Чугуївською правозахисною групою, за фінансової підтримки Міжнародного фонду «Відродження» за програмою «Верховенство права», в рамках ініціативи «Посилення правових можливостей бідних верств населення».

Поширюється відповідно до Меморандуму про співпрацю в галузі надання правової інформації та консультацій мешканцям Чугуївського району, укладеного між «Центром правової інформації та консультацій» ЧПГ, Чугуївською райдержадміністрацією та Чугуївською районною радою.

Інформація в цьому буклеті відповідає законодавству станом на квітень 2013 р. та має рекомендаційний характер. Розбір конкретних ситуацій потребує консультацій з фахівцем в галузі права.

**Центр правової підтримки та консультацій ЧПГ:
вул. Р. Люксембург, 16-а, м. Чугуїв. Тел.: 097-17-938-22**

