

СИСТЕМА ІДЕНТИФІКАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНИ

С. С. ТРУБАЄВА, студентка 2 курсу, група ГКЗ2014-1

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17

Кожен об'єкт нерухомості має однозначний ідентифікатор, який має відповідати загальноприйнятим міжнародним критеріям, таким як:

1. забезпечення можливості широкого інтегрування системи;
2. унікальність;
3. стандартна структура ідентифікатора;
4. простота;
5. постійність (незалежність або слабка залежність від можливих змін адміністративно-територіального поділу);
6. гнучкість і забезпечення зв'язку різноманітних об'єктів на одній земельній ділянці.

В ідентифікаторі не має бути жодної додаткової інформації. Тобто, якщо на частину земельної ділянки існують, окрім права власності, й інші права (наприклад, частина ділянки надається в оренду), то це має бути відображено в описі юридичних прав.

Ідентифікація об'єкта нерухомості включає опис таких характеристик, як адреса, повний юридичний опис, точне місцезнаходження та межі нерухомості, а також містить в собі кадастровий номер.

Ідентифікація об'єкта нерухомості представляє його точний юридичний опис, який доцільно складати на основі наданої замовником інформації. Необхідна інформація може бути отримана з державного реєстру, даних обстеження земельних ділянок, згідно норм діючого місцевого та державного законодавства тощо.

Правильний юридичний опис має враховувати конкретну регіональну систему обстеження і опису земельних ділянок, яке складається з опису їх меж, державної системи обстеження, а також процедури опису та складання карти ділянок і кварталів.

08 грудня 2010 року Кабмін України прийняв постанову №1117 «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» [1], яка в основному регулює технічні аспекти реєстрації прав на нерухоме майно. В Україні поступово формується електронна система ідентифікації об'єктів нерухомого майна та об'єктів нерухомості.

Варто окремо звернути увагу на збільшення ролі Державної служби геодезії, картографії та кадастру (Укргеодезкартографії) – саме на неї покладені функції по визначенню на кадастрових картах (планах) місць розміщення меж адміністративно-територіальної одиниці та оновлення інформації про такі межі.

Згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру [2] ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах території адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є їх обліковий номер, а

ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер, який не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці в межах державного кордону.

Обліковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється об'єкту Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки), з використанням програмного забезпечення, під час внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру і зберігається за ним протягом усього часу існування і складається з таких структурних елементів:

КГО : ВОК : ПНО, (1)

де КГО - тризначне число, яке є кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) згідно з додатком 2 Порядку [2];

ВОК - шестизначне число, яке є позначенням виду об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) певної групи згідно з додатками 1, 3-6 Порядку [2];

ПНО - десяти значне число, яке є порядковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) (максимальна кількість об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) з однаковим кодом та позначенням виду становить 9999999999), а для відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць порядковий номер об'єкта Державного земельного кадастру відповідає коду Державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97.

Інформація про облікові номери об'єктів Державного земельного кадастру зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці), з використанням програмного забезпечення, під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування і складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД, (2)

де НКЗ - номер кадастрової зони, який визначається згідно з пунктом 34 Порядку [2];

НКК - номер кадастрового кварталу, який визначається згідно з пунктом 34 Порядку[2];

НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Відносно присвоєння номера об'єкту нерухомого майна, варто відмітити, що такий номер буде присвоюватись при проведенні державної реєстрації прав власності на об'єкт в Державному реєстрі майнових прав на нерухоме майно,

він є індивідуальним, унікальним, та зберігається протягом всього існування об'єкта, і навіть після того, як об'єкт перестане існувати, номер не може бути присвоєний іншому об'єкту.

Реєстраційний номер не присвоюється об'єкту, який є складовою частиною складної речі, або він призначений для обслуговування іншої речі. У випадку роз'єднання, об'єднання чи виділення частини з об'єкту – номер анулюється. Об'єкту, який створено відповідно в результаті роз'єднання, об'єднання чи виділення, присвоюється новий номер.

Реєстраційний номер присвоюється державним реєстратором прав на нерухоме майно об'єкту нерухомого майна, право власності на який реєструється вперше в Державному реєстрі прав, і не змінюється у разі переходу права власності на об'єкт нерухомості або зміни опису (даних) цього об'єкта.

Забезпечуючи ідентифікацію об'єкту нерухомості система державної реєстрації прав і угод з нерухомим майном дозволяє:

1. створити систему оподаткування нерухомості;
2. забезпечити безпеку угод через надання гарантій набувачу прав, у тому, що придбання відповідних прав здійснено у діючого володаря цих прав;
3. зафіксувати момент переходу прав на нерухоме майно, а відповідно і вигоди або ризиків, пов'язаних із володінням прав на об'єкт нерухомості.

Слід відмітити, що сучасна українська система державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею знаходиться на початку свого становлення. Саме на цьому важливому етапі застосування новітніх інформаційних технологій, зокрема і геоінформаційних, надає широкі можливості щодо стрімкого розвитку зазначеного питання та отримання позитивних результатів. В Україні передбачено створення кадастрової системи реєстрації прав на нерухоме майно, але при цьому виникає ряд проблем, пов'язаних не тільки з точним визначення прав і відносин власності на нерухомість, але і з виділенням самих об'єктів нерухомості. Така задача є досить складною для рішення якої необхідно вирішити ряд взаємозв'язаних актуальних питань таких як, фінансово-економічних, кадрових, технологічних, технічних тощо. Своєчасне комплексне вирішення зазначених питань надасть можливість формування сучасної кадастрової системи європейського рівня.

1. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них: Постанова Кабінету Міністрів України №1117 від 08.12.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010-п>.

2. Порядок ведення Державного земельного кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>.

Науковий керівник: Анопрієнко Т. В., старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова