

УДК 342.951

**АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ПРИ СТВОРЕННІ
ЄДИНОГО РЕЄСТРУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ****Н. Ступень, д. е. н.***ORCID ID: 0000-0003-1238-4016***В. Сай, к. т. н.***ORCID ID: 0000-0003-4246-2548**НУ «Львівська політехніка»***З. Рижок, к. е. н.***ORCID ID: 0000-0003-0733-5658**Львівський національний університет природокористування***Н. Белікова, к. т. н.***ORCID ID: 0000-0003-3286-3532***Е. Беліков, к. т. н.***ORCID ID: 0000-0002-0552-3316**Український державний університет залізничного транспорту*<https://doi.org/10.31734/architecture2022.23.180>**Ступень Н., Сай В., Рижок З., Белікова Н., Беліков Е. Аналіз зарубіжного досвіду при створенні
єдиного реєстру нерухомості в Україні**

Досліджено іноземний досвід Литви з метою розглянути можливість об'єднання в Україні реєстру нерухомості та земельного кадастру в єдиний реєстр речових прав на нерухоме майно. За завдання поставлено проаналізувати переваги запровадження в Україні єдиного реєстру речових прав на нерухоме майно, що буде містити, зокрема, й технічні відомості. Встановлено, що більшість державних реєстрів у Литві веде Центр реєстрів, який є державним підприємством. Він здійснює оцінку нерухомості для оподаткування, публікує відкриті дані про нерухомість, а саме енергоефективність об'єктів нерухомості, виконує реальний аналіз ринку нерухомості за даними, які містяться в його базах. Сьогодні основними реєстрами у Литві є реєстр нерухомого майна та кадастру, реєстр юридичних осіб, реєстр адрес та реєстр жителів. Своєю чергою, основними функціями реєстру кадастру та нерухомого майна є реєструвати нерухомість, матеріальні права та юридичні факти; робити кадастрові обміри нерухомості; виконувати перевірки кадастрових справ, вносити дані в базу кадастру; організовувати та виконувати дослідження ринку нерухомості; виконувати індивідуальну та масову (для оподаткування) оцінку нерухомості; складати та публікувати карти кадастру, нерухомості та вартості нерухомого майна; готувати до публікації дані статистики з реєстру нерухомості та оцінки нерухомості; надавати дані реєстру і кадастру нерухомості, геодані, карти, а також інформацію про обстеження ринку для державних установ, фізичних та юридичних осіб. Таким чином, консолідація інформаційних ресурсів держави в одному місці, продумана концепція побудови реєстрів дає змогу не дублювати дані в різних реєстрах, а отримувати інформацію з кожного з них у тій частині, за яку відповідає відповідний реєстр. Враховуючи досвід Литви, Україні також потрібно створити єдиний реєстр нерухомості, який міститиме як технічну, так і правову інформацію щодо всієї нерухомості в країні, що буде зручним як для держави, так і для простих громадян, оскільки це спростить процедуру реєстрації права власності на нерухоме майно.

Ключові слова: єдиний реєстр нерухомості, Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, іноземний досвід Литви.

Stupen N., Sai V., Ryzhok Z., Bielikova N., Bielikov E. Analysis of foreign experience in creating a single real estate register in Ukraine

The foreign experience of Lithuania has been studied in order to consider the possibility of merging the real estate register and land cadastre in Ukraine into a single register of real property rights. The task is to analyze the benefits of the introduction of a single register of real rights to immovable property of Ukraine, which will include, in particular, technical information. It has been established that most state registers in Lithuania are maintained by the Center of Registers, which is a state-owned enterprise. It evaluates real estate for taxation, publishes open data on real estate, namely the energy efficiency of real estate, performs an actual analysis of the real estate market according to the data contained in its databases. Today, the main registers in Lithuania are the register of real estate and cadastre, the register of legal entities, the register of addresses and the register of residents. In turn, the main functions of the register of cadastre and real estate are to register real estate, material rights and legal facts; make cadastral measurements of real estate; perform inspections of

cadastral cases, enter data into the cadastre database; organize and perform real estate market research; perform individual and mass (for taxation) real estate appraisal; compile and publish maps of cadastre, real estate and real estate values; prepare statistical data from the real estate register and real estate appraisal for publication; provide data from the register and real estate cadastre, geodata, maps, as well as information on market surveys for the governmental agencies, individuals and legal entities. Thus, the consolidation of state information resources in one place, a well-considered concept of building registers allows not to duplicate data in different registers, and to obtain information from each of them in the part for which the register is responsible. Taking into account the experience of Lithuania, Ukraine also needs to create a single real estate register, which will contain both technical and legal information on all real estate objects in the country that will be convenient for both the state and ordinary citizens, as it will simplify the registration procedure of real estate property.

Key words: unified real estate register, State Land Cadastre, State Register of Real Property Rights and Encumbrances, Lithuanian Foreign Experience.

Постановка проблеми. Сьогодні, в умовах здійснення заходів щодо стабілізації економіки України та переходу до ринкових відносин, значна увага приділяється нерухомості, що є складовою національного багатства, розглядається як самостійний об'єкт управління й інвестування.

В Україні речові права на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, реєструють у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – реєстр нерухомого майна). Крім того, функціонує Державний земельний кадастр, через який здійснюють реєстрацію земельних ділянок та присвоєння їм кадастрових номерів. Отже, виникає ситуація, коли земля зареєстрована в одному реєстрі, а будинок, який побудований на цій землі, – в іншому. Незручність такого підходу в реєстрації нерухомості полягає не тільки в дублюванні частини інформації у реєстрі нерухомого майна та кадастрі, а й у тому, що заявнику потрібно звертатись до більшої кількості державних органів, що, своєю чергою, збільшує часові та матеріальні витрати.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

За кордоном питання щодо об'єднання реєстру нерухомого майна та земельного кадастру, а також створення на їх базі єдиного реєстру нерухомого майна досліджували такі науковці, як О. С. Болтанова, В. В. Вилегжаніна, Д. М. Ветошкін, К. М. Іванец, Н. С. Івчатова, І. В. Пархоменко. Варто зазначити, що в Україні цьому питанню не приділено достатньої уваги. З огляду на це, необхідно дослідити відповідний іноземний досвід та розглянути можливість об'єднання в Україні реєстру нерухомості та земельного кадастру в єдиний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Постановка завдання. Наше завдання – проаналізувати переваги запровадження в Україні єдиного реєстру речових прав на нерухоме майно,

що буде містити, зокрема, й технічні відомості, які містить Державний земельний кадастр.

Виклад основного матеріалу. Кожна, принаймні демократична, країна має прагнути до вдосконалення процесу надання адміністративних послуг. У наш час держава, виконуючи свої функції, повинна мати у бізнес-середовищі так званий клієнтоорієнтований підхід, що спрямований на задоволення потреб громадян та інших осіб, що звертаються за відповідними адміністративними послугами. З огляду на постановку завдання дослідження, проаналізуємо позиції країн у рейтингу Світового банку «Doing Business» щодо легкості ведення бізнесу у сфері реєстрації нерухомості (див. табл.).

Серед країн, що знаходяться на позиціях рейтингу попереду України, бачимо багато пострадянських країн, інших високорозвинених країн, серед яких Литва, Грузія, Білорусь, Естонія, Киргизстан, Російська Федерація, Вірменія, Казахстан і Молдова. Серед них більшість має єдину базу даних про права на нерухоме майно та плани земельних ділянок. Однак є й такі, що мають різні, але пов'язані між собою бази даних. Ми розглянемо декілька прикладів успішного об'єднання земельного кадастру та реєстру нерухомого майна на пострадянському просторі на основі наявності єдиної бази даних про права на нерухоме майно та плани земельних ділянок, а також використання єдиного ідентифікаційного номера нерухомості в системі земельного кадастру та державного реєстру нерухомості.

До прикладу, Литва посідає третє місце в рейтингу, що є одним із найкращих показників. Більшість державних реєстрів у Литві веде Центр реєстрів, який є державним підприємством. Протягом свого існування він створює та адмініструє основні державні реєстри у Литві та є аналогом нашого вітчизняного підприємства «Національні інформаційні системи», що адмініструє Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, а

також з 2015 року реєстр юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців [1; 6]. Центр реєстрів здійснює оцінку нерухомості для оподаткування, публікує відкриті дані про нерухомість, а саме енергоефективність об'єктів нерухомості, виконує реальний аналіз ринку нерухомості за даними, які містяться в його базах [3].

Сьогодні основними реєстрами у Литві є [5]:

- реєстр нерухомого майна та кадастру;
- реєстр юридичних осіб;
- реєстр адрес;
- реєстр жителів.

Із цього переліку, зокрема, цікавим є використання для спільної мети реєстру адрес та реєстру жителів. Реєстр адрес належить до голов-

них державних реєстрів, який адмініструється Центром реєстрів та наповнюється органами місцевого самоврядування. Базу реєстру адрес використовують також у реєстрі жителів, реєстрі юридичних осіб, реєстрі нерухомого майна та кадастру. Особливість застосування даних реєстру адрес полягає в тому, що вони є унікальними, тобто жодна адреса не може повторюватися (атрибутом адреси є номер квартири або нежитлового приміщення, будівлі, споруди). Використовувати адресу мають право тільки після її реєстрації в реєстрі. Своєю чергою, реєстр жителів містить дані про всіх постійних жителів Литви. Реєстр жителів веде Міністерство внутрішніх справ, адмініструє – Центр реєстрів [4]. Реєстр жителів містить дані про всіх постійних жителів Литви.

Таблиця

Аналіз позицій країн у рейтингу Світового банку «Doing Business» щодо легкості ведення бізнесу у сфері реєстрації нерухомості

Рейтинг	Країна	Наявність єдиної бази даних	Використання єдиного номера
1	Нова Зеландія	Єдина база даних	Так
2	Руанда	Різні, але пов'язані бази даних	Так
3	Литва	Єдина база даних	Так
4	Грузія	Єдина база даних	Так
5	Білорусь	Єдина база даних	Так
6	Естонія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
7	Словаччина	Різні, але пов'язані бази даних	Так
8	Киргизстан	Єдина база даних	Так
9	Швеція	Різні, але пов'язані бази даних	Так
10	ОАЕ	Різні, але пов'язані бази даних	Так
11	Данія	Різні бази даних	Так
12	Російська Федерація	Єдина база даних	Так
13	Вірменія	Єдина база даних	Так
14	Норвегія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
15	Ісландія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
16	Швейцарія	Різні, але пов'язані бази даних	Так
17	Казахстан	Різні, але пов'язані бази даних	Так
18	Тайвань, Китай	Єдина база даних	Так
19	Сінгапур	Різні, але пов'язані бази даних	Так
20	Молдова	Різні, але пов'язані бази даних	Так
64	Україна	Різні бази даних	Ні

Найцікавішим є Реєстр кадастру та нерухомого майна. Його основними функціями є:

- реєструвати нерухомість, матеріальні права та юридичні факти;
- робити кадастрові обміри нерухомості;
- виконувати перевірки кадастрових справ, вносити дані в базу кадастру;

– організувати та виконувати дослідження ринку нерухомості;

- виконувати індивідуальну та масову (для оподаткування) оцінку нерухомості;
- складати та публікувати карти кадастру, нерухомості та вартості нерухомого майна;
- підготовляти до публікації дані статистики з реєстру нерухомості та оцінки нерухомості;

– надавати дані реєстру і кадастру нерухомості, геодані, карти, а також інформацію про обстеження ринку для державних установ, фізичних та юридичних осіб.

Більшість послуг реєстру надають через мережу Інтернет. Тоді користувачами даних реєстру нерухомості є:

- державні установи;
- правоохоронні органи та суди;
- органи самоврядування;
- нотаріуси;
- банки, лізингові компанії;
- агентства нерухомості;
- оцінювачі майна;
- страхові компанії;
- адвокати;
- судові пристави;
- інші зацікавлені особи.

На базі головних реєстрів створено та підтримується багато сервісів для державних органів, нотаріусів, оцінювачів, органів місцевого самоврядування, присяжних виконавців. Його відкритими даними користуються ріелтори, будівельники, проєктанти та громадяни. Одним із таких прикладів використання відкритих даних є сервіс відкритих даних *regia.lt*.

Особливостями державних реєстрів у Литві є те, що:

- тільки цифрові дані мають юридичну силу;
- відображають повну інтеграцію всіх реєстрів держави;
- дозволяють готувати електронні документи для клієнтів (статут для засновників, проєкт договору для нотаріуса, присвоєння адреси для органів самоврядування, електронні аукціони для судових приставів);
- реалізують систему без паперових документів;
- забезпечують повну інтеграцію графічних, атрибутивних і візуальних даних з можливістю доставити їх споживачам.

Таким чином, консолідація інформаційних ресурсів держави в одному місці, продумана концепція побудови реєстрів дає змогу не дублювати дані в різних реєстрах, а отримувати інформацію з кожного з них у тій частині, за яку відповідає відповідний реєстр. Обмін даними між реєстрами відбувається в режимі реального часу. У разі зміни даних в одному реєстрі вони одразу стають актуальними та доступними в іншому [4].

Усі електронні послуги в Литві – платні як для фізичних, так і для юридичних осіб, включа-

ючи держструктури. Це створює атмосферу відповідальності за надання цих послуг державою. «Центр реєстрів» щороку заробляє на цьому мільйони євро і вкладає гроші в нові технічні розробки. При цьому вартість послуг часто істотно нижча від тієї суми, яку платять в Україні, поки проходять весь шлях, щоб зібрати потрібні документи й довідки. Зареєструвати фізичну або юридичну адресу в Литві можна повністю в режимі онлайн, а потім також електронним способом підписувати різні договори. Система автоматично перевірить дані про власників приміщень [2].

Висновки. З розвитком технологій спостерігається тенденція до уніфікації всіх даних реєстрів заради спрощення доступу до них користувачів. Не є винятком і система реєстрації прав на нерухоме майно. Враховуючи досвід Литви, Україні також потрібно створити єдиний реєстр нерухомості, який міститиме як технічну, так і правову інформацію щодо всієї нерухомості в країні, що буде зручним як для держави, так і для простих громадян, оскільки це спростить процедуру реєстрації права власності на нерухоме майно.

Бібліографічний список

1. Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України: наказ Міністерства юстиції України від 25.06.2015 р. № 1059/5. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0754-15> (дата звернення: 02.05.2022)
2. Довідас Віткаускас. Електронний реєстр адрес: що Україні варто перейняти у Литви. *Європейська правда*. URL: <http://www.eurointegration.com.ua/experts/2017/11/30/7074367/> (дата звернення: 04.05.2022).
3. Питання адміністрування Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань: наказ Міністерства юстиції України від 31.05.2016 р. № 1565/5. URL: <https://nais.gov.ua/article/shanovni-panove-koristuvachi-222> (дата звернення: 02.05.2022).
4. Сидоренко А. Досвід роботи реєстрів Литви. URL: <http://vnpu.kiev.ua/?p=1582> (дата звернення: 05.05.2022).
5. Центр реєстрів у Литві. URL: <http://www.registrucentras.lt/en/> (дата звернення: 02.05.2022).
6. The ranking of economies on the ease of registering property. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property> (Last accessed: 06.05.2022).

Стаття надійшла 14.09.2022