

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

О. В. Афанасьєв

ГЕОПРОСТОРОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної форми
навчання зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2026

Афанасьєв О. В. Геопросторове забезпечення ринку нерухомості : конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної форми навчання зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій / О. В. Афанасьєв ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2026. – 72 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. О. В. Афанасьєв

Рецензент

С. Г. Нестеренко, кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 25.08.2025

© О. В. Афанасьєв, 2026

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2026

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
Лекція 1 Загальні принципи та напрями регулювання ринку нерухомості.....	7
1.1 Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка.....	7
1.2 Ринок нерухомості.....	8
Лекція 2 Законодавча база оцінки нерухомості.....	9
2.1 Основні законодавчі акти з оцінки майна.....	10
2.2 Національні стандарти оцінки.....	11
2.3 Підзаконні нормативні акти.....	11
2.4 Міжнародні стандарти оцінки.....	12
2.5 Державне регулювання оцінки нерухомості в Україні.....	12
Лекція 3 Класифікація об'єктів нерухомості.....	13
3.1 Структурування об'єктів нерухомості.....	13
3.2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання.....	14
3.3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації.....	14
Лекція 4 Загальні принципи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	17
4.1 Засади державної реєстрації прав.....	18
4.2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації...	19
4.3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав.....	20
Лекція 5 Організаційні основи системи державної реєстрації прав.....	22
5.1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.....	22
5.2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав.....	23
5.3 Державний реєстратор.....	25
Лекція 6 Державні інформаційні ресурси ринку нерухомості.....	28
6.1 Поняття та значення державних інформаційних ресурсів.....	29

6.2 Основні види державних інформаційних ресурсів.....	29
6.3 Інтеграція інформаційних ресурсів.....	31
6.4 Проблеми функціонування.....	31
6.5 Перспективи розвитку.....	33
Лекція 7 Державний реєстр прав.....	34
7.1 Загальні відомості про державний реєстр прав.....	34
7.2 Структура державного реєстру прав.....	36
7.3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.....	41
Лекція 8 Особливості роботи з інформацією Державного реєстру прав.....	44
8.1 Надання інформації з Державного реєстру прав.....	45
8.2 Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру.....	46
8.3 Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав.....	46
Лекція 9 Фонд державного майна України як регулятор оціночної діяльності..	48
9.1 Фонд державного майна України як регулятор оціночної діяльності.	48
9.2 Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.	49
9.3 Особливості інформаційно-аналітичної діяльності на ринку нерухомості.....	50
Лекція 10 Геопросторове забезпечення ринку нерухомості: суть поняття.....	51
10.1 Суть поняття геопросторового забезпечення.....	51
10.2 Основні складові геопросторового забезпечення ринку нерухомості.....	52
10.3 Функції геопросторового забезпечення.....	54
10.4 Проблеми та перспективи розвитку геопросторового забезпечення ринку нерухомості.....	56
Лекція 11 Оцінка нерухомості з застосуванням технології ГІС.....	60
11.1 Поняття оцінки нерухомості.....	60
11.2 Роль місця розташування в оцінці нерухомості.....	61
11.3 Геоінформаційні системи в оцінці нерухомості.....	61

11.4 Джерела геопросторових даних для оцінки нерухомості.....	63
11.5 Методи оцінки нерухомості з використанням ГІС.....	65
Лекція 12 Методи просторового аналізу під час оцінювання земельних ділянок.....	66
12.1 Застосування методів просторового аналізу під час оцінювання земельних ділянок.....	66
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	69

ВСТУП

Сучасний ринок нерухомості є складною багатокомпонентною системою, ефективне функціонування якої неможливе без точних, актуальних та просторово прив'язаних даних. За цих умов особливого значення набуває геопросторове забезпечення – сукупність методів, технологій та інформаційних ресурсів, що дозволяють збирати, обробляти, аналізувати та візуалізувати дані про об'єкти нерухомості в їхньому територіальному контексті.

Геоінформаційні системи (ГІС) стали ключовим інструментом у сфері управління нерухомістю, оцінки земельних ділянок, містобудівного планування та інвестиційного аналізу. Завдяки інтеграції картографічних даних, кадастрової інформації та ринкових показників, вони забезпечують прозорість і обґрунтованість рішень учасників ринку – від приватних власників до державних органів.

Актуальність теми зумовлена активним розвитком цифрових технологій, зростанням попиту на нерухомість та необхідністю підвищення ефективності управління територіальними ресурсами.

Таким чином, геопросторове забезпечення виступає важливим інструментом підвищення якості аналізу ринку нерухомості, сприяє зменшенню ризиків і формуванню більш обґрунтованих управлінських та інвестиційних рішень.

ЛЕКЦІЯ 1 ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ТА НАПРЯМИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

План

1.1 Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка.

1.2 Ринок нерухомості.

1.1 Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка

Нерухоме майно – це, насамперед, земля і земельні поліпшення [1], пов'язані зі зміною якісних характеристик земельних ділянок, зокрема з розміщенням на них будинків, споруд, об'єктів інфраструктури.

Земля – специфічний засіб виробництва, який функціонує у всіх галузях народного господарства.

Як засіб виробництва, земля характеризується певними особливостями, які безпосередньо впливають на оцінку її вартості:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- не замінюється іншими засобами виробництва;
- має незмінне місце розташування;
- не схильна до зношення в разі правильного використання;
- територіально різноякісна;
- кожна конкретна земельна ділянка характеризується специфічною, тільки для неї можливою корисністю;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) земля виступає переважно як просторовий операційний базис.

Будинки і споруди як об'єкти нерухомого майна також характеризуються низкою особливостей:

– пов’язані з землею і не можуть бути переміщені в інше місце без заподіяння непоправного фізичного збитку;

– зношуються;

– у процесі оцінки їхньої вартості доцільне застосування узагальнюючих технічних характеристик, наприклад: 1 м² площі, 1 м погонний довжини, 1 м³ обсягу тощо.

Ознаки нерухомості:

1) об’єкти розташовані на земельній ділянці і нерозривно пов’язані з землею (тобто вони не можуть існувати окремо від землі);

2) переміщення таких об’єктів неможливо без нанесення їм шкоди або зміни цільового призначення.

Розвинений об’єкт нерухомого майна містить три основні елементи:

1) земля (земельна ділянка);

2) удосконалення (поліпшення) землі;

3) приналежності нерухомого майна.

Нерухоме майно = земля + удосконалення + приналежності.

Нерухома власність = нерухоме майно + право власності.

1.2 Ринок нерухомості

Ринок нерухомості розвивається досить динамічно, тут найбільш сильно діє закон попиту і пропозиції, який сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об’єктів.

Ринкова система не може ефективно функціонувати без ринку нерухомості. Як сфера вкладання капіталу, ринок нерухомості є важливою складовою будь-якої економіки.

Ринок нерухомості – це «певний набір механізмів, із допомогою яких передаються права на власність і пов’язані з нею інтереси, встановлюються ціни й розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [2].

Механізми ринку нерухомості забезпечують:

- передачу прав на нерухомість;
- встановлення вартості об'єктів нерухомості;
- розподіл і перерозподіл нерухомості між різними варіантами її використання.

Залежно від економіко-функціональних характеристик (мети використання) ринок нерухомості поділяється на ринок нерухомості як споживчого блага (**житлова нерухомість**) і ринок нерухомості як виробничого або інвестиційного блага (**комерційна й виробнича нерухомість**).

Об'єкт нерухомого майна містить три головні елементи:

1. Землю, земельну ділянку. Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, із визначеними щодо неї правами». Опис будь-якого об'єкта нерухомості має містити його зв'язок із землею.

2. Удосконалення (поліпшення) землі, що може передбачати як безпосереднє вдосконалення самої землі внаслідок проведення рекультивації, меліорації, комплексної інженерної підготовки для забудови, так і самої забудови.

3. Приладдя нерухомого майна – рухомі речі, прикріплені до нерухомого майна.

ЛЕКЦІЯ 2

ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

План

- 2.1 Основні законодавчі акти з оцінки майна.
- 2.2 Національні стандарти оцінки.
- 2.3 Підзаконні нормативні акти.
- 2.4 Міжнародні стандарти оцінки.
- 2.5 Державне регулювання оцінки нерухомості в Україні.

Оцінка нерухомості відіграє ключову роль у функціонуванні ринку, оскільки саме вона дозволяє визначити ринкову, інвестиційну, ліквідаційну та інші види вартості об'єктів. В Україні ця діяльність здійснюється у рамках системи нормативно-правових актів, що закріплюють правові, організаційні та методичні засади оцінки майна.

Законодавче регулювання у сфері оцінки нерухомості містить закони України, підзаконні нормативні документи, національні стандарти оцінки, а також міжнародні стандарти, які застосовують у професійній практиці оцінювачів.

2.1 Основні законодавчі акти з оцінки майна

Ключовими нормативними документами є:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який визначає:

- правові основи здійснення оцінки;
- суб'єктів оціночної діяльності;
- вимоги до оцінювачів;
- порядок проведення оцінки майна;
- державне регулювання та контроль у цій сфері.

2. Цивільний кодекс України, який визначає поняття нерухомого майна, права власності та угоди з ним.

3. Земельний кодекс України, який регулює питання оцінки земельних ділянок.

4. Податковий кодекс України, який встановлює порядок оподаткування операцій з нерухомістю, де оцінка є базою для визначення податків.

5. Закон України «Про державний земельний кадастр», який визначає інформаційну основу для оцінки земель.

6. Закон України «Про оренду землі», який передбачає необхідність оцінки при встановленні орендної плати.

2.2 Національні стандарти оцінки

Методичну основу оцінки нерухомості в Україні формують національні стандарти оцінки (НСО), затверджені Кабінетом Міністрів України:

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
2. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна».
3. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів».
4. Національний стандарт № 4 «Оцінка прав інтелектуальної власності».

Вони встановлюють:

- принципи оцінки (ринковість, обґрунтованість, об'єктивність);
- підходи до оцінки (порівняльний, дохідний, витратний);
- вимоги до звітів про оцінку;
- процедури проведення оцінки.

2.3 Підзаконні нормативні акти

До законодавчої бази належать численні підзаконні акти, зокрема:

- постанови Кабінету Міністрів України;
- накази Фонду державного майна України;
- методики оцінки окремих видів майна (наприклад, земельних ділянок).

Особливе значення має діяльність Фонду державного майна України, який:

- здійснює регулювання оціночної діяльності;
- веде Державний реєстр оцінювачів;
- контролює дотримання стандартів оцінки.

2.4 Міжнародні стандарти оцінки

У сучасних умовах в Україні активно застосовуються міжнародні підходи до оцінки, зокрема:

- International Valuation Standards Council (IVSC);
- Міжнародні стандарти оцінки (IVS).

Вони використовуються:

- під час залучення іноземних інвестицій;
- у міжнародних угодах;
- для гармонізації української системи оцінки з міжнародною практикою.

2.5 Державне регулювання оцінки нерухомості в Україні

Державне регулювання оцінки нерухомості в Україні здійснюється шляхом:

- ліцензування та сертифікації оцінювачів;
- встановлення стандартів оцінки;
- контролю якості звітів;
- ведення реєстрів суб'єктів оціночної діяльності.

Основним органом регулювання є Фонд державного майна України.

Отже, законодавча основа регулювання питань некерованості в Україні – це складна та історично сформована система, що містить закони, стандарти та підзаконні акти. Окрім норми, що визначає вартість майна, зберігається інтерес учасників ринку та забезпечується інтеграція соціальної активності України у світовий економічний простір.

ЛЕКЦІЯ 3

КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

План

- 3.1 Структурування об'єктів нерухомості.
- 3.2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання.
- 3.3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації.

3.1 Структурування об'єктів нерухомості

Із метою аналізу ринку та управління його створенням і розвитком об'єкти нерухомості необхідно структурувати, тобто виділити ті чи інші однорідні групи. У законодавчих, нормативних, методичних актах використовується класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками: за фізичним, юридичним статусом, призначенням, місцем розташування, розміром, формою власності.

Визначення поняття «нерухомість» передбачає виділення в її структурі двох складових (залежно від походження) – природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельні ділянки, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти мають дві категорії – житло та нежитлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Окрім такого поділу, нерухомість класифікується за низкою інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості.

3.2 Класифікація об'єктів нерухомості за характером використання

За характером використання розрізняють:

1. Житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості належать: малоповерхові будинки (до трьох поверхів), багатоповерхові будинки (4–9 поверхів), будинки підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок.

2. Нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади.

3. Об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади.

4. Суспільні будинки та споруди:

– лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки для людей похилого віку, санаторії);

– навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути);

– культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки, планетарії, зоопарки, ботанічні сади);

– спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо;

– інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естакади) та передавальні пристрої.

3.3 Класифікація об'єктів нерухомості за ступенем спеціалізації

Із метою володіння виділяють:

– нерухомість для ведення бізнесу;

– нерухомість для проживання власника;

– нерухомість для інвестицій;

– нерухомість як товарний запас.

За формою власності:

- приватний муніципальний фонд,
- державний муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

– спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка через свій спеціалізований характер досить рідко або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, нафтопереробні та хімічні заводи; електростанції; музеї; бібліотеки);

– неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Залежно від готовності до експлуатації виділяють:

- об'єкти нерухомості, впроваджені в експлуатацію;
- об'єкти, що потребують реконструкції чи капітального ремонту;
- недобудовані об'єкти.

Недобудовані об'єкти – це об'єкти, для яких в установленому порядку не оформлені документи щодо їхнього впровадження в експлуатацію. Їх можна поділити на дві групи: об'єкти, на яких ведуться роботи, й об'єкти, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт).

Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виділяють: *відтворювальні* об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження; *невідтворювальні* об'єкти нерухомості – земельні ділянки.

Стосовно житлових об'єктів нерухомості можливі різні типологічні побудови.

Наприклад, залежно від тривалості й характеру використання житла виділяють:

- первинне житло – місце постійного проживання;
- вторинне житло – заміське, яке використовується протягом обмеженого часу;

– третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі тощо).

Щодо умов великих міст здебільшого виокремлюють:

1. Житло високого ступеня комфортності (елітне житло). До такого житла висуваються такі основні вимоги:

- розміщення у найбільш престижних районах міста;
- цегляні стіни;
- гарний вид із вікон;
- вільне планування;
- загальна площа квартир не менше 100 м²;
- наявність двох або більше ізольованих кімнат за конфігурацією наближених до квадрата та великої кухні (площею не менше 15м²);
- цілодобова охорона;
- підземний гараж, паркінг, соціальний склад мешканців, близько розташовані магазини та служби побуту.

Для малоповерхових будинків котеджного типу, що входять до складу елітних, характерне: розміщення на відстані близько однієї години їзди від міста, цегляні стіни, два або більше рівнів забудови, наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.

2. Житло підвищеної комфортності. Для об'єктів властиві такі ознаки: можливість розміщення у різних районах міста, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; індивідуальне планування, мінімальний розмір квартири 50–60 м², розподіл на житлову і нежитлову зони, велика лоджія, наявність кількох санвузлів; обов'язкова наявність місць паркування машин.

Стосовно малоповерхових будинків, розташованих у приміській зоні, основними їхніми характеристиками є висока міцність, довговічність, низька теплопровідність стін, забезпеченість інженерними мережами.

3. Типове житло. Для нього характерне розміщення в будь-якому районі міста, відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам.

Для малоповерхової приміської забудови важливі не тільки технічні характеристики, а й забезпеченість основними об'єктами соціально-побутового призначення.

4. Житло низьких споживчих якостей. Вимоги до цього типу житла досить невеликі, тому допускається розташування в непрестижних районах, віддалених від основних транспортних комунікацій, розміщення в перших поверхах будинків, занижені архітектурно-планувальні характеристики тощо.

Наведена класифікація враховує переваги цільових груп споживачів житла й рівень їхньої платоспроможності.

Агентства нерухомості класифікують об'єкти житлової нерухомості за двома групами факторів:

- з одного боку, це фактори, що характеризують житло: загальна площа, поверх, висота стель, вартість;

- з іншого, це фактори, що характеризують місце розташування й оточення: зона, район, вулиця, близькість до ділового центру, транспортних зупинок.

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за інакшими ознаками.

ЛЕКЦІЯ 4

ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

План

4.1 Засади державної реєстрації прав.

4.2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації.

4.3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав.

4.1 Засади державної реєстрації прав

Відповідно до джерела [2] загальними засадами державної реєстрації прав є:

- 1) гарантування державою об'єктивності, вірогідності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
- 3) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;
- 4) публічність державної реєстрації прав;
- 5) внесення відомостей до Державного реєстру прав винятково на підставах та в порядку, визначених цим Законом [2];
- 6) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації виникають із моменту такої реєстрації.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються чинними законами за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що було чинним на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав було чинним законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону [2], крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону [2].

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах області, міста Києва та за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених абзацом першим цієї частини, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим та третім цієї частини, крім випадку, передбаченого Законом [2].

4.2 Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державній реєстрації прав підлягають:

- 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;
- 2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;

– право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

– право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (її окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

– право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);

– інші речові права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» **обтяження** – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їхніх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

– заборона відчуження та/або користування;

– арешт;

– іпотека;

– вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;

– податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

– інші обтяження відповідно до закону.

4.3 Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на

земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Якщо законодавством передбачено впровадження в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після впровадження його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 Закону [2].

Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їхні окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їхні окремі частини, у яких вони розташовані.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (зокрема газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Відповідно до статті 331 Цивільного кодексу України, право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення такого майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону

підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Отже, право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Процедура державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна регламентується Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127.

Зокрема, пунктом 41 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачено основний перелік документів, необхідний для державної реєстрації права власності на зазначений об'єкт нерухомого майна.

ЛЕКЦІЯ 5

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

План

5.1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.

5.2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав.

5.3 Державний реєстратор.

5.1 Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1. Міністерство юстиції України та його територіальні органи.
2. Суб'єкти державної реєстрації прав.

До суб'єктів державної реєстрації прав належать виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, міські, районні, районні державна адміністрація Києва.

3. Державні реєстратори прав на нерухоме майно (державні реєстратори).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» в разі ухвалення відповідною радою такого рішення.

5.2 Повноваження у сфері державної реєстрації прав

Повноваження Міністерства юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його утримувачем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, зокрема шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до [2] та ухвалює обов'язкові до виконання рішення, передбачені [2];

6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених Законом [2], інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом [2], та ухвалює рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених Законом [2];

7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів

Міністерства юстиції України та ухвалює обов'язкові до виконання рішення, передбачені [2];

8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

10) здійснює інші повноваження, передбачені [2] та іншими нормативно-правовими актами.

Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

1) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та ухвалюють обов'язкові до виконання рішення, передбачені [2];

2) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

3) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав;

4) ухвалюють рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав до Державного реєстру прав у випадках, передбачених [2];

5) здійснюють інші повноваження, передбачені [2] та іншими нормативно-правовими актами.

Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав:

1) забезпечення:

- проведення державної реєстрації прав;
- ведення Державного реєстру прав;
- взяття на облік безгосподарського нерухомого майна;
- формування та зберігання реєстраційних справ.

2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом [2] та іншими нормативно-правовими актами.

5.3 Державний реєстратор

Державним реєстратором є:

– громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

– нотаріус;

– державний, приватний виконавець – у разі накладення / зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державний реєстратор не має права ухвалювати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Чинність абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах із виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

Державний реєстратор не має права ухвалювати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта

господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

Державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих / отриманих документів вимогам законодавства, а також брак суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених Законом [2];

- відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

- відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих / отриманих документах;

- наявність обтяжень прав на нерухоме майно;

- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

- перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та ухвалює відповідні рішення;

- під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі нестачі доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної

реєстрації прав, чи в разі нестачі необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом [1], та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку зі вчиненням такої дії;

– під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвоільних документів, що надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують впровадження в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, утримувачем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, зокрема відомості, що містять персональні дані особи;

– відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

– надає з допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна у випадках, передбачених цим Законом;

– виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

– формує з допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

– формує реєстраційні справи у паперовій формі;

– надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України «Про виконавче провадження», інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

– здійснює інші повноваження, передбачені [2].

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат».

Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Державний реєстратор самостійно ухвалює рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом [2], будь-яких органів влади, їхніх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із Законом [2].

ЛЕКЦІЯ 6

ДЕРЖАВНІ ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

План

6.1 Поняття та значення державних інформаційних ресурсів.

6.2 Основні види державних інформаційних ресурсів.

6.3 Інтеграція інформаційних ресурсів.

6.4 Проблеми функціонування.

6.5 Перспективи розвитку.

Ринок нерухомості є однією з ключових складових економіки держави. Його ефективне функціонування залежить від наявності повної, вірогідної та актуальної інформації про об'єкти нерухомості, права на них та умови використання.

Із метою забезпечення такої інформації створюють та функціонують державні інформаційні ресурси, які формують основу управління ринком нерухомості.

6.1 Поняття та значення державних інформаційних ресурсів

Державні інформаційні ресурси ринку нерухомості – це сукупність організованих баз даних, реєстрів та інформаційних систем, які містять відомості про об'єкти нерухомого майна, земельні ділянки та права на них.

Основні складові відомості:

- земельні ділянки;
- об'єкти нерухомого майна;
- права власності;
- обмеження та обтяження;
- результати оцінки нерухомості.

Значення:

- забезпечення прозорості ринку;
- захист прав власників;
- формування бази для оцінки нерухомості;
- підтримка інвестиційної діяльності;
- державний контроль у сфері нерухомості.

6.2 Основні види державних інформаційних ресурсів

Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система, що містить відомості про:

- межі земельних ділянок;
- кадастрові номери;
- місце розташування;
- цільове призначення;

- форму власності;
- обмеження у використанні.

Функції Державного земельного кадастру:

- ідентифікація земельних ділянок;
- ведення обліку земель;
- інформаційне забезпечення оподаткування.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це інформаційна система, що забезпечує облік прав на нерухомість.

Містить відомості про:

- право власності;
- оренду;
- іпотеку;
- сервітути;
- обтяження (арешти, заборони).

Значення:

- юридичне підтвердження прав;
- забезпечення безпеки угод;
- запобігання шахрайству.

Єдина державна електронна система у сфері будівництва – це система, що регулює процеси будівництва та містобудування.

Вона містить:

- дозвільні документи;
- декларації про початок робіт;
- сертифікати готовності об'єктів;
- технічні характеристики будівель.

Архівні реєстри прав власності містять інформацію про права, зареєстровані до впровадження сучасних електронних систем.

Єдина база даних звітів про оцінку формується для контролю діяльності суб'єктів оціночної діяльності.

Містить:

- звіти про оцінку;
- інформацію про об'єкти;
- визначену вартість нерухомості.

6.3 Інтеграція інформаційних ресурсів

Сучасний розвиток інформаційних систем передбачає їхню інтеграцію в єдине цифрове середовище.

Основні напрями інтеграції:

- взаємодія між кадастром і реєстром прав;
- електронний документообіг;
- онлайн-доступ до інформації.

Переваги:

- скорочення часу на отримання даних;
- зменшення бюрократичних процедур;
- підвищення точності інформації;
- зниження корупційних ризиків.

6.4 Проблеми функціонування

Незважаючи на активний розвиток цифрових технологій та впровадження електронних систем, функціонування державних інформаційних ресурсів ринку нерухомості супроводжується низкою суттєвих проблем:

1. Неповнота та неактуальність даних. Однією з ключових проблем є брак повної інформації про всі об'єкти нерухомості. Частина даних:

- не внесена до електронних реєстрів;
- залишилася в паперових архівах;
- втратила актуальність через несвоєчасне оновлення.

Це ускладнює проведення операцій з нерухомістю та зменшує довіру до систем.

2. Дублювання та розосередженість інформації. Інформація про один і той самий об'єкт може зберігатися в різних реєстрах:

- у земельному кадастрі;
- у реєстрі прав;
- у будівельних системах.

При цьому дані можуть не збігатися, що призводить до:

- помилок під час реєстрації;
- юридичних конфліктів;
- ускладнення перевірки об'єкта.

3. Недостатня інтеграція інформаційних систем. Не всі державні ресурси повністю взаємодіють між собою. Брак єдиної платформи призводить до:

- необхідності багаторазового введення даних;
- збільшення часу обробки інформації;
- підвищення ризику технічних помилок.

4. Технічні проблеми та порушення. Функціонування електронних систем часто супроводжується:

- перевантаженням серверів;
- тимчасовою недоступністю сервісів;
- помилками в роботі програмного забезпечення.

Це негативно впливає на роботу державних органів та користувачів (нотаріусів, оцінювачів, громадян).

5. Обмежений доступ до інформації. Незважаючи на курс на відкритість даних, доступ до деяких реєстрів:

- є платним;
- потребує спеціальних прав;
- обмежений для широкого кола користувачів.

Це знижує прозорість ринку та створює бар'єри для інвесторів.

6. Корупційні ризики. Недосконалість систем та людський фактор можуть сприяти:

- несанкціонованому внесенню змін;
- затримкам у реєстрації;
- маніпуляціям із даними.

Це особливо критично для ринку нерухомості, де інформація має юридичну силу.

7. Проблеми інформаційної безпеки. Зростання цифровізації підвищує ризики:

- кіберзагроз;
- витоку персональних даних;
- несанкціонованого доступу до реєстрів.

Недостатній рівень захисту може призвести до серйозних правових та економічних наслідків.

8. Людський фактор та рівень підготовки кадрів. Ефективність роботи систем залежить від кваліфікації користувачів. До проблем належать:

- недостатній рівень цифрової грамотності;
- помилки під час внесення даних;
- порушення процедур роботи з реєстрами.

Перелічені проблеми свідчать про необхідність подальшого вдосконалення державних інформаційних ресурсів, зокрема через:

- підвищення рівня інтеграції систем;
- оновлення даних;
- розвиток інформаційної безпеки;
- удосконалення нормативно-правової бази.

6.5 Перспективи розвитку

Подальший розвиток державних інформаційних ресурсів передбачає:

- цифровізацію та автоматизацію процесів;

- впровадження геоінформаційних систем (ГІС);
- розвиток відкритих даних (Open Data);
- інтеграцію з міжнародними інформаційними системами;
- використання сучасних технологій (зокрема блокчейну).

Державні інформаційні ресурси є основою функціонування ринку нерухомості. Вони забезпечують:

- вірогідність та повноту інформації;
- правову визначеність у сфері нерухомості;
- ефективне управління земельними та майновими ресурсами.

Розвиток цих ресурсів сприяє підвищенню прозорості, залученню інвестицій та покращенню державного управління.

ЛЕКЦІЯ 7

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

План

- 7.1 Загальні відомості про державний реєстр прав.
- 7.2 Структура державного реєстру прав.
- 7.3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.

7.1 Загальні відомості про державний реєстр прав

Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані з допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

Відомості, що містяться в Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритетними є відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

До Державного реєстру прав не входять відомості, що становлять державну таємницю.

Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, які забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються вірогідними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому Законом [2].

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є важливою архівною складовою Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав, а відомості про інші речові права, відмінні від права власності, та/або обтяження речових прав не внесені та не припинені в Державному реєстрі прав.

Дія абзацу третього цієї частини не поширюється на випадки використання таких відомостей у судових спорах, пов'язаних із визнанням чи поновленням речових прав.

Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та копії даних Державного реєстру прав належать державі.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Заходи зі створення, упровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав, технічних та технологічних заходів із надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до Закону [1], законів України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», «Про захист персональних даних».

Доступ державного реєстратора до Державного реєстру прав здійснюється шляхом багатофакторної автентифікації у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

7.2 Структура Державного реєстру прав

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Важливою архівною

складовою Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, надається реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності (довірчої власності) та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;
- 4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.

Якщо немає відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу в Державному реєстрі прав, то відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкт (суб'єкти) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкт (суб'єкти) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

- 1) знищення об'єкта нерухомого майна;

2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або вилучення частки з об'єкта нерухомого майна;

3) державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва;

4) скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна внаслідок допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до [5].

У разі знищення об'єкта нерухомого майна або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

Розділ Державного реєстру прав закривається державним реєстратором одночасно із проведенням державної реєстрації припинення речових прав, обтяжень речових прав, про що державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача.

У разі поділу об'єкта нерухомого майна або вилучення частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також надається новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або під час вилучення частки з цього об'єкта одночасно з відкриттям розділів Державного реєстру прав на кожний новостворений об'єкт переносяться до таких розділів. Якщо правочином або актом відповідного органу встановлено, що речові права, обтяження речових прав не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, відомості про такі права, обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єкта, що поділяється, або під час виділення частки з цього об'єкта за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також надається новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, одночасно з відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав щодо об'єктів, що об'єднуються, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

У разі проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва, відповідний розділ та реєстраційна справа щодо об'єкта незавершеного будівництва закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також надається новий реєстраційний номер такому об'єкту.

Відомості про речові права, обтяження речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва одночасно із відкриттям розділу Державного реєстру прав на новостворений об'єкт переносяться до такого розділу.

У разі наявності зареєстрованих обтяжень речових прав щодо об'єкта незавершеного будівництва за результатом перенесення відомостей про такі обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про обтяження.

У разі закриття розділу Державного реєстру прав у зв'язку з наявністю в цьому реєстрі двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше, закриваються, а реєстраційний номер такого об'єкта скасовується.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, одночасно із закриттям такого розділу переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого раніше на об'єкт нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, обтяжувача про

закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.

Якщо у зв'язку з наявністю в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки виявлено суперечності між зареєстрованими речовими правами, то закриття розділу Державного реєстру прав здійснюється виключно на підставі судового рішення.

У разі ухвалення судом рішення про закриття розділу Державного реєстру прав у випадках, передбачених Законом [2], закриття відповідного розділу допускається виключно в разі, якщо таким судовим рішенням вирішується питання щодо набуття та/або припинення речових прав, обтяжень речових прав на об'єкт нерухомого майна, щодо якого закривається розділ у Державному реєстрі прав.

7.3 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна

Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який надається кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється, крім випадків, передбачених статтею 14 цього Закону [2].

Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути наданий іншому об'єкту нерухомого майна.

Інформація про скасовані реєстраційні номери зберігається у Державному реєстрі прав протягом усього часу існування цього реєстру.

Формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їхня реєстрація проводиться у базі даних заяв.

У разі прийняття заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав.

У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

Перелік відомостей, що вносяться до бази даних заяв, визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формі після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав і внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

У випадках проведення нотаріусами державної реєстрації речових прав та їх обтяжень внаслідок вчинення нотаріальних дій реєстраційна справа формується в електронній формі.

Реєстраційній справі надається реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна. Реєстраційна справа містить заяви на проведення реєстраційних дій, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, документи, сформовані з допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості з реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем із Державним реєстром прав, запити державного реєстратора та документи, отримані з паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Реєстраційна справа ведеться в електронній формі та формується автоматично з допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру

прав, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо об'єкта нерухомого майна автоматично входять заяви, сформовані або подані в електронній формі, електронні копії документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, поданих у паперовій формі, документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії, подані в електронній формі, документи в електронній формі, сформовані з допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, а також відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав, електронні копії запитів державного реєстратора в паперовій формі та документів, отриманих із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Документи, подані заявником для проведення реєстраційних дій в паперовій формі, підлягають поверненню такому заявнику. Заява, подана в паперовій формі, документ про сплату адміністративного збору, запити державного реєстратора в паперовій формі та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року, за результатом проведення реєстраційних дій заявнику не повертаються та зберігаються державним реєстратором, яким проведено реєстраційну дію, протягом трьох років.

Реєстраційна справа в паперовій формі зберігається протягом десяти років із дати її закриття. Після закінчення цього строку реєстраційні справи в паперовій формі, не внесені за результатами експертизи їхньої цінності до Національного архівного фонду, знищуються в установленому законодавством порядку.

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав постійно.

Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначається Міністерством юстиції України.

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється виключно за судовим рішенням.

Суб'єкт державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, зобов'язаний зробити опис вилучених документів, забезпечити виготовлення копій документів, що вилучаються з реєстраційної справи, пронумерувати, прошити та завірити їх печаткою.

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує зберігання такої реєстраційної справи.

ЛЕКЦІЯ 8

ОСОБЛИВОСТІ РОБОТИ З ІНФОРМАЦІЄЮ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

План

8.1 Надання інформації з Державного реєстру прав.

8.2 Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру.

8.3 Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав.

8.1 Надання інформації з Державного реєстру прав

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є ключовим елементом системи забезпечення прав власності в Україні. Він виконує функцію офіційного підтвердження, переходу та припинення права на нерухоме майно, а також забезпечує відкритість і доступність інформації про таке право. Робота з інформацією про реєстрацію має низку особливостей, пов'язаних із порядком доступу, взаємодією з іншими системами та фінансовим забезпеченням.

Надання інформації з Державного реєстру здійснюється відповідно до принципів відкритості, доступності та законності.

Основні форми надання інформації:

- інформаційна довідка (електронна або паперова);
- витяг із реєстру;
- витяг про зареєстровані права.

Суб'єкти, які мають право отримувати інформацію:

- фізичні та юридичні особи;
- органи державної влади;
- нотаріуси;
- державні реєстратори;
- правоохоронні органи (у межах повноважень).

Способи отримання інформації:

- через онлайн-сервіси (портал електронних послуг);
- через центри надання адміністративних послуг (ЦНАП);
- через нотаріусів або державних реєстраторів.

Особливості:

- інформація надається за об'єктом нерухомості або за суб'єктом права;
- обмеження доступу до персональних даних;
- електронні документи мають таку ж юридичну силу, як і паперові.

8.2 Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру

Взаємодія між Державним реєстром прав і Державним земельним кадастром (ДЗК) є необхідною умовою ефективного функціонування системи обліку нерухомості.

Метою такої взаємодії є:

- забезпечення вірогідності даних;
- уникнення дублювання інформації;
- спрощення процедури реєстрації прав;
- автоматизація процесів обміну даними.

Основні напрямки взаємодії є:

- обмін інформацією про земельні ділянки (кадастровий номер, площа, сайт);
- перевірка відповідності даних під час реєстрації прав;
- автоматичне підтвердження здійснення об'єкта нерухомості.

Технічні аспекти:

- інтеграція інформаційних систем через електронні канали зв'язку;
- використання унікального кадастрового номера як ключового ідентифікатора;
- синхронізація баз даних.

Проблеми взаємодії:

- розбіжності в даних між системами;
- технічні порушення або затримки в обміні інформацією;
- недостатній рівень цифровізації окремих процесів.

8.3 Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав

Фінансове забезпечення є елементом функціонування системи державної реєстрації прав.

Джерела фінансування:

- адміністративні збори за надання послуг;
- вартості державного бюджету;
- інші джерела, передбачені законодавством.

Адміністративний збір справляється за:

- державну реєстрацію прав;
- внесення змін до записів;
- надання інформації з реєстру.

Особливості фінансового забезпечення:

- розмір збору залежить від виду послуги та термінів її надання;
- можливість прискореної реєстрації за підвищену плату;
- частина коштів спрямовується на розвиток інформаційних систем.

Проблемні аспекти:

- нерівномірність фінансування в різних регіонах;
- недостатність коштів для модернізації технічної бази;
- ризики корупційних зловживань.

Робота з інформацією Державного реєстру прав має комплексний характер і містить правові, технічні та фінансові аспекти. Ефективність функціонування реєстру залежить від:

- прозорості доступу до інформації;
- налагодженої взаємодії з Державним земельним кадастром;
- належного фінансового забезпечення.

Подальший розвиток цієї сфери пов'язаний із цифровізацією, інтеграцією державних інформаційних ресурсів та підвищенням якості надання адміністративних послуг.

ЛЕКЦІЯ 9

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ЯК РЕГУЛЯТОР ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

План

9.1 Фонд державного майна України як регулятор оціночної діяльності.

9.2 Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

9.3 Особливості інформаційно-аналітичної діяльності на ринку нерухомості.

9.1 Фонд державного майна України як регулятор оціночної діяльності

Оціночна діяльність є важливою функцією ринку нерухомості, забезпечення вартості визначення майна для різних цілей: купівлі-продажу, оподаткування, інвестування, страхування тощо. В Україні ключову роль у регулюванні цієї сфери здійснює Фонд державного майна України (ФДМУ), який здійснює державну політику у сфері оцінки майна та контролює діяльність оцінювачів.

Фонд державного майна України є центральним органом виконавчої влади зі спеціальним статусом, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері приватизації, оренди державного майна та оцінки майна.

Основні функції ФДМУ у сфері оціночної діяльності:

- формування та реалізація державної політики у сфері оцінки майна;
- розробка нормативно-правових актів та методичних документів;
- ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності;
- видача сертифікатів суб'єктам оціночної діяльності;
- контроль за дотриманням законодавства у сфері оцінки;
- організація підвищення кваліфікації оцінювачів.

Нормативно-правова база:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінку діяльності»;
- національні стандарти оцінки;
- методики оцінки окремих видів майна.

Регуляторна роль. ФДМУ забезпечує єдність підходів до оцінки, встановлює правила та стандарти, а також контроль за якістю оціночних послуг. Це сприяє підвищенню довіри до результатів оцінки та стабільності ринку нерухомості.

9.2 Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності є офіційним документом, що підтверджує право юридичної або фізичної особи-підприємця здійснювати професійну діяльність з оцінки майна.

Порядок отримання сертифіката:

- мати у штаті хоча б одного сертифікованого оцінювача;
- відповідати встановленим кваліфікаційним вимогам;
- подати відповідний пакет документів до ФДМУ;
- пройти перевірку відповідності вимогам законодавства.

Строк дії та умови:

- сертифікат видається на визначений строк (зазвичай безстроково, але з обов'язковим підтвердженням діяльності);
- суб'єкт зобов'язаний дотримуватись стандартів оцінки;
- у разі порушень сертифікат може бути анульований.

Функції сертифіката:

- легалізація діяльності на ринку оцінки;
- підтвердження професійної компетентності;
- забезпечення контролю з боку держави.

Проблемні аспекти:

- складність процедур отримання;
- можливість формального підходу до перевірок;
- ризики несумлінної діяльності окремих суб'єктів.

9.3 Особливості інформаційно-аналітичної діяльності на ринку нерухомості

Інформаційно-аналітична діяльність є важливою складовою функціонування ринку нерухомості та оціночної діяльності.

Інформаційно-аналітична діяльність – це процес збору, обробки, аналізу та інтерпретації інформації про об'єкти нерухомості, ринкові тенденції, ціни та інші фактори.

Джерела інформації:

- державні реєстри (реєстр прав, земельний кадастр);
- база даних угод купівлі-продажу;
- статистичні дані;
- ріелторські платформи та аналітичні звіти.

Основні напрями:

- аналіз ринкових цін;
- прогноз тенденцій розвитку ринку;
- оцінка інвестиційної привабливості;
- моніторинг попиту і пропозиції.

Особливості:

- необхідність використання вірогідних і актуальних даних;
- залежність результатів оцінки від якості інформації;
- використання сучасних інформаційних технологій (ГІС, баз даних, аналітичних систем).

Проблеми:

- обмежений доступ до повної інформації про угоди;
- тіньовий сегмент ринку;
- нерівномірність інформаційного забезпечення в регіонах.

Фонд державної влади України здійснює ключову роль у регулюванні оціночної діяльності, забезпечуючи нормативну базу, контроль та сертифікацію суб'єктів. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності є інструментом легалізації та контролю професійної діяльності. Водночас ефективність оцінки значною мірою залежить від якості інформаційно-аналітичного забезпечення нерухомості ринку.

ЛЕКЦІЯ 10

ГЕОПРОСТОРОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ. СУТЬ ПОНЯТТЯ

План

10.1 Суть поняття геопросторового забезпечення.

10.2 Основні складові геопросторового забезпечення ринку нерухомості.

10.3 Функції геопросторового забезпечення.

10.4 Проблеми та перспективи розвитку геопросторового забезпечення ринку нерухомості.

10.1 Суть поняття геопросторового забезпечення

Геопросторове забезпечення ринку нерухомості – це комплекс організаційних, технічних та інформаційних заходів, спрямованих на формування, обробку, зберігання та використання просторових даних про об'єкти нерухомості з ефективного функціонування ринку.

Суть геопросторового забезпечення відбувається у поєднанні географічної (просторової) інформації з правовими, економічними та технічними характеристиками об'єктів нерухомості.

Кожен об'єкт нерухомості має чітку прив'язку до місцевості, що є його координатами, межами та розташуванням у просторі. Саме ця просторовість робить геопросторову базу для:

- ідентифікації об'єкта;
- реєстрації прав власності;
- оцінки вартості;
- управління територіями.

Таким чином, геопросторове забезпечення виступає основою інтеграції різних інформаційних ресурсів в єдину систему.

Геопросторове забезпечення має ключове значення, оскільки:

- підвищує прозорість ринку – всі об'єкти мають чітку просторову ідентифікацію;
- зменшує ризики – виключає накладення меж і подвійні реєстрації;
- забезпечує точність оцінки – враховується місцезнаходження, інфраструктура, оточення;
- сприяє інвестиціям – інвестори отримують повну інформацію про об'єкти;
- підтримує розвиток територій – дає змогу планувати забудову та інфраструктуру.

10.2 Основні складові геопросторового забезпечення ринку нерухомості

До основних складових геопросторового забезпечення ринку нерухомості належать:

1. Геодезичні дані – це базові просторові характеристики об'єктів, до яких входять:

- координати точок;
- межі земельних ділянок;
- площі та конфігурація території.

Вони формуються в результаті геодезичних вимірювань і є основою для створення кадастрових систем.

2. Картографічні матеріали. До них належать:

- топографічні карти;
- кадастрові плани;
- ортофотоплани;
- цифрові карти.

Картографічні матеріали дозволяють візуалізувати просторову інформацію та аналізувати розміщення об'єктів.

3. Геоінформаційні системи (ГІС). ГІС – це програмно-технічні комплекси, які забезпечують:

- зберігання просторових даних;
- їх обробку та аналіз;
- моделювання просторових процесів;
- візуалізацію інформації.

Вони не можуть поєднувати різні типи даних (карти, таблиці, реєстри) в єдиному середовищі.

4. Державні кадастри та реєстри. Серед них основними є:

- Державний земельний кадастр;
- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Вони містять офіційну інформацію про:

- правовий статус об'єктів;
- їхні просторові характеристики;
- обмеження у використанні.

5. Дані дистанційного зондування Землі – це супутникові та аерофотознімки, які використовують для:

- оновлення карт;
- моніторингу змін;
- контролю використання земель.

10.3 Функції геопросторового забезпечення

Функції геопросторового забезпечення необхідні для того, щоб перетворити просторові дані (координати, карти, межі) в реальний інструмент управління ринком нерухомості.

Інакше кажучи – це не просто дані про «де і що знаходиться», а механізм, який дозволяє ці дані ефективно використовувати.

Вони потрібні для точної ідентифікації об'єктів. Функції забезпечують:

- визначення точного місця об'єкта;
- встановлення меж земельної ділянки;
- уникнення накладення ділянок.

Без цього неможливо:

- зареєструвати право власності;
- провести купівлю-продаж;
- уникнути земельних спорів.

Геопросторові функції потрібні для обґрунтованої оцінки нерухомості.

Вони дозволяють врахувати:

- розташування (центр, околиця);
- транспортну доступність;
- інфраструктуру;
- екологічні фактори.

Це прямо впливає на ринкову вартість об'єкта.

Геопросторові функції потрібні для аналізу нерухомості. Завдяки цій функції можна:

- відстежувати зміни цін у різних районах;
- визначати попит і пропозицію;
- прогнозувати розвиток ринку.

Це основа для аналітики та прогнозування.

Геопросторові функції потрібні для управління територіями. Органи влади вибирають ці функції для:

- планування забудови;
- зонування території;
- розвитку інфраструктури.

Геопросторові функції потрібні для забезпечення прозорості ринку, що дозволяє:

- отримати вірогідну інформацію про об'єкт;
- перевірити його правовий статус;
- зменшити ризики шахрайства.

Геопросторові функції потрібні для контролю за використанням земель.

Завдяки цій функції можна:

- відслідковувати, як використовувати землю;
- виявляти порушення;
- контролювати дотримання законодавства.

Це важливо для раціонального використання земельних ресурсів.

Геопросторові функції:

1. Ідентифікаційна функція забезпечує однозначне визначення об'єкта нерухомості через його місце проживання та межі.

2. Аналітична функція дозволяє:

- аналізувати ринок нерухомості;
- оцінювати територіальний розвиток;
- визначати фактори, що впливають на вартість об'єктів.

3. Управлінська функція використовується органами влади для:

- планування території;
- регулювання землекористування;
- ухвалення управлінських рішень.

4. Інформаційна функція забезпечує доступ до актуальних і вірогідних даних для всіх учасників ринку.

5. Контрольна функція дозволяє виконувати:

- моніторинг використання землі;
- контроль дотримання законодавства;

– виявлення порушення.

Функції геопросторового забезпечення забезпечують ідентифікацію об'єктів нерухомості, їх оцінки, аналіз оцінки, управління територіями, забезпечення прозорості та контроль використання земель. Вони перетворюють просторові дані на ефективний інструмент ухвалення рішень у сфері нерухомості.

10.4 Проблеми та перспективи розвитку геопросторового забезпечення ринку нерухомості

До основних проблем розвитку геопросторового забезпечення ринку нерухомості належать :

1. Неузгодженість та фрагментарність даних. Однією з ключових проблем є існування різних інформаційних систем (кадастрів, реєстрів, ГІС), які:

- створювались у різний час;
- використовують різні формати даних;
- не повністю інтегровані між собою.

Це призводить до:

- розбіжностей у відомостях про один і той самий об'єкт;
- дублювання інформації;
- складнощів у перевірці даних.

2. Неповнота та невірогідність інформації. У багатьох випадках дані про об'єкти нерухомості:

- відсутні або внесені частково;
- містять помилки у координатах чи межах;
- не оновлюються своєчасно.

Особливо це стосується:

- сільських територій;
- старих об'єктів нерухомості;
- земель, що не пройшли повну інвентаризацію.

3. Застарілі картографічні матеріали. Частина карт і планів:

- створена багато років тому;
- не відповідає сучасному стану територій;
- не враховує нову забудову чи зміну меж.

Це негативно впливає на:

- точність оцінки нерухомості;
- планування територій;
- ухвалення управлінських рішень.

4. Обмежений доступ до інформації. Хоча курс держави спрямований на відкритість даних, все ще існують:

- обмеження доступу до окремих реєстрів;
- платний доступ до частини інформації;
- складні процедури отримання даних.

Це знижує:

- прозорість ринку;
- ефективність роботи оцінювачів та інвесторів.

5. Недостатній рівень цифровізації. У деяких випадках процеси залишаються:

- частково паперовими;
- недостатньо автоматизованими;
- залежними від людського фактора.

Це спричиняє:

- затримки в обробці інформації;
- помилки;
- корупційні ризики.

6. Технічні та фінансові обмеження. Розвиток геопросторових систем потребує значних ресурсів:

- сучасного програмного забезпечення;
- технічної інфраструктури;
- кваліфікованих кадрів.

Недостатнє фінансування гальмує:

- оновлення баз даних;
- впровадження нових технологій;
- підтримку існуючих систем.

7. Низький рівень стандартизації. Брак єдиних стандартів для збору та обробки даних, обміну інформацією, ведення баз даних призводить до труднощів у взаємодії між системами.

До перспектив розвитку належать:

1. Створення національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД).

Це передбачає:

- об'єднання всіх геопросторових ресурсів у єдину систему;
- стандартизацію даних;
- забезпечення доступу до інформації через єдині портали.

Результат:

- підвищення ефективності управління;
- спрощення доступу до даних.

2. Інтеграція кадастрів і реєстрів. Полягає в об'єднанні таких ресурсів:

- Державного земельного кадастру;
- Державного реєстру прав;
- містобудівного кадастру.

Це дозволить:

- уникнути дублювання інформації;
- забезпечити єдину інформаційну базу;
- підвищити вірогідність даних.

3. Впровадження сучасних ГІС-технологій. Активне використання ГІС дозволяє:

- аналізувати великі обсяги даних;
- моделювати розвиток територій;
- автоматизувати процеси оцінки нерухомості.

4. Використання дистанційного зондування Землі. Супутникові технології забезпечують:

- регулярне оновлення інформації;
- моніторинг змін у реальному часі;
- контроль за використанням земель.

5. Розвиток відкритих даних. Відкриття геопросторової інформації:

- підвищує прозорість ринку;
- стимулює інновації;
- полегшує доступ для бізнесу та громадян.

6. Автоматизація та цифровізація процесів (перехід до електронних сервісів) забезпечує:

- швидкість обробки даних;
- зменшення людського фактора;
- підвищення якості послуг.

7. Використання штучного інтелекту та Big Data. Використання сучасних технологій дозволяє:

- прогнозувати ринок нерухомості;
- автоматично оцінювати об'єкти;
- виявляти аномалії та ризики.

8. Підвищення кваліфікації фахівців сприятиме:

- ефективному використанню нових технологій;
- підвищенню якості геопросторових даних;
- розвитку ринку загалом.

Проблеми геопросторового забезпечення мають комплексний характер і пов'язані з технічними, організаційними та фінансовими аспектами. Одночасно їх подолання можливо завдяки цифровізації, інтеграції інформаційних систем та впровадження сучасних технологій. Перспективи розвитку цієї сфери на ринку пов'язані з формуванням прозорого, ефективного та інноваційного ринку нерухомості.

ЛЕКЦІЯ 11

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ З ЗАСТОСУВАННЯМ ТЕХНОЛОГІЇ ГІС

План

- 11.1 Поняття оцінки нерухомості.
- 11.2 Роль місця розташування в оцінці нерухомості.
- 11.3 Геоінформаційні системи в оцінці нерухомості.
- 11.4 Джерела геопросторових даних для оцінки нерухомості.
- 11.5 Методи оцінки нерухомості з використанням ГІС.

11.1 Поняття оцінки нерухомості

Оцінка нерухомості є важливим напрямом професійної діяльності у сфері землеустрою, кадастру, містобудування та управління майном. Вона використовується під час купівлі-продажу об'єктів, оподаткування, страхування, кредитування, визначення інвестиційної привабливості територій та розроблення містобудівної документації.

Сучасний розвиток геоінформаційних систем (ГІС) значно розширив можливості аналізу ринку нерухомості. Завдяки просторовому аналізу стало можливим враховувати не лише характеристики об'єкта, а й особливості його місця розташування, транспортної доступності, інфраструктурного забезпечення та екологічного стану території.

Нерухомість – це земельні ділянки та об'єкти, міцно пов'язані із землею, переміщення яких без втрати їхнього функціонального призначення неможливе.

Основними об'єктами оцінки є:

- земельні ділянки;
- житлові будинки;
- квартири;

- комерційна нерухомість;
- промислові об'єкти;
- об'єкти незавершеного будівництва.

Основними видами вартості є:

- ринкова;
- інвестиційна;
- ліквідаційна;
- кадастрова;
- страхова.

11.2 Роль місця розташування в оцінці нерухомості

Вартість об'єкта значною мірою залежить від його розташування.

Основними просторовими факторами є:

- відстань до центру міста;
- близькість до транспортних магістралей;
- наявність шкіл, лікарень, торговельних центрів;
- екологічний стан території;
- рекреаційна привабливість;
- криміногенна ситуація району.

Саме ці характеристики найкраще аналізуються засобами ГІС.

11.3 Геоінформаційні системи в оцінці нерухомості

Геоінформаційна система (ГІС) – це апаратно-програмний комплекс для збору, зберігання, аналізу та відображення просторових даних. Основними компонентами ГІС є:

- просторові дані;
- атрибутивні дані;
- програмне забезпечення;

- користувачі;
- методи аналізу.

Найбільш поширеними ГІС-платформами є:

- ArcGIS;
- QGIS;
- MapInfo Professional;
- GeoMedia.

Використання геоінформаційних систем для оцінки нерухомості

На рисунках 11.1, 11.2 подано приклади використання ГІС для аналізу об'єктів нерухомості. Геоінформаційна система об'єднує картографічні дані, кадастрову інформацію, відомості про інфраструктуру та ринкові характеристики об'єктів. Це дає змогу здійснювати просторовий аналіз факторів, які впливають на вартість нерухомості, та підвищувати точність оцінювання.

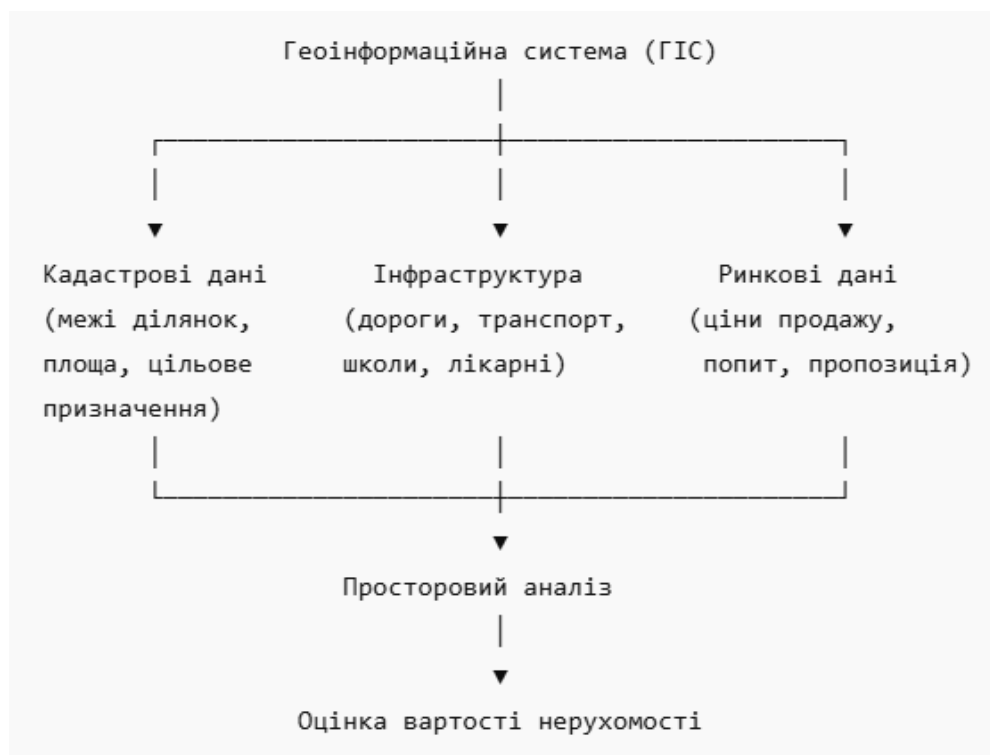
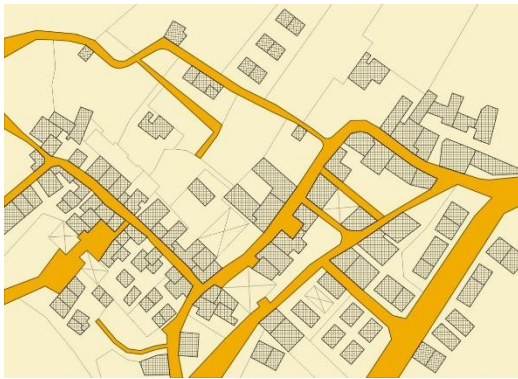
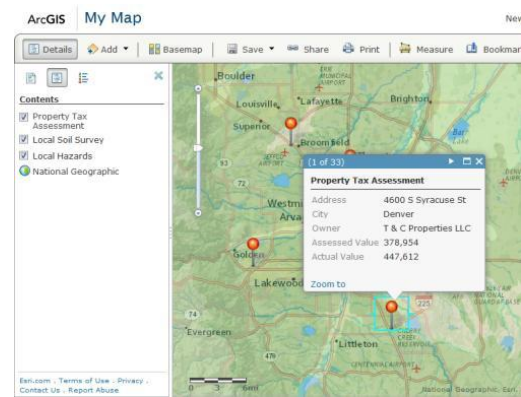


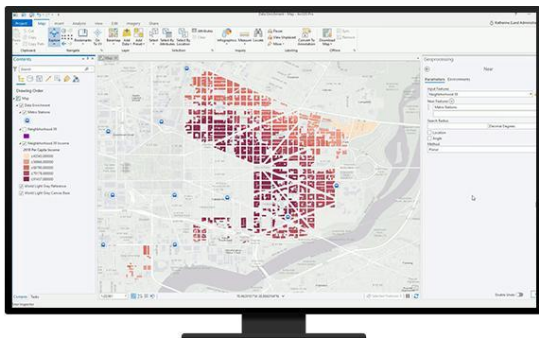
Рисунок 11.1 – Використання ГІС для аналізу об'єктів нерухомості



Картоschema вулично-дорожньої мережі та земельних ділянок



Інтерактивна ГІС-карта оцінки нерухомості (ArcGIS)



Картограма просторового розподілу показника в середовищі ГІС



Кадастровий план житлової забудови з елементами природного ландшафту (водний об'єкт)

Рисунок 11.2 – Геоінформаційні системи як інструмент просторового аналізу та картографічного моделювання

11.4 Джерела геопросторових даних для оцінки нерухомості

Для проведення оцінки використовуються різноманітні набори даних.

Кадастрові дані містять інформацію про:

- межі земельних ділянок;
- площу;
- форму власності;
- цільове призначення.

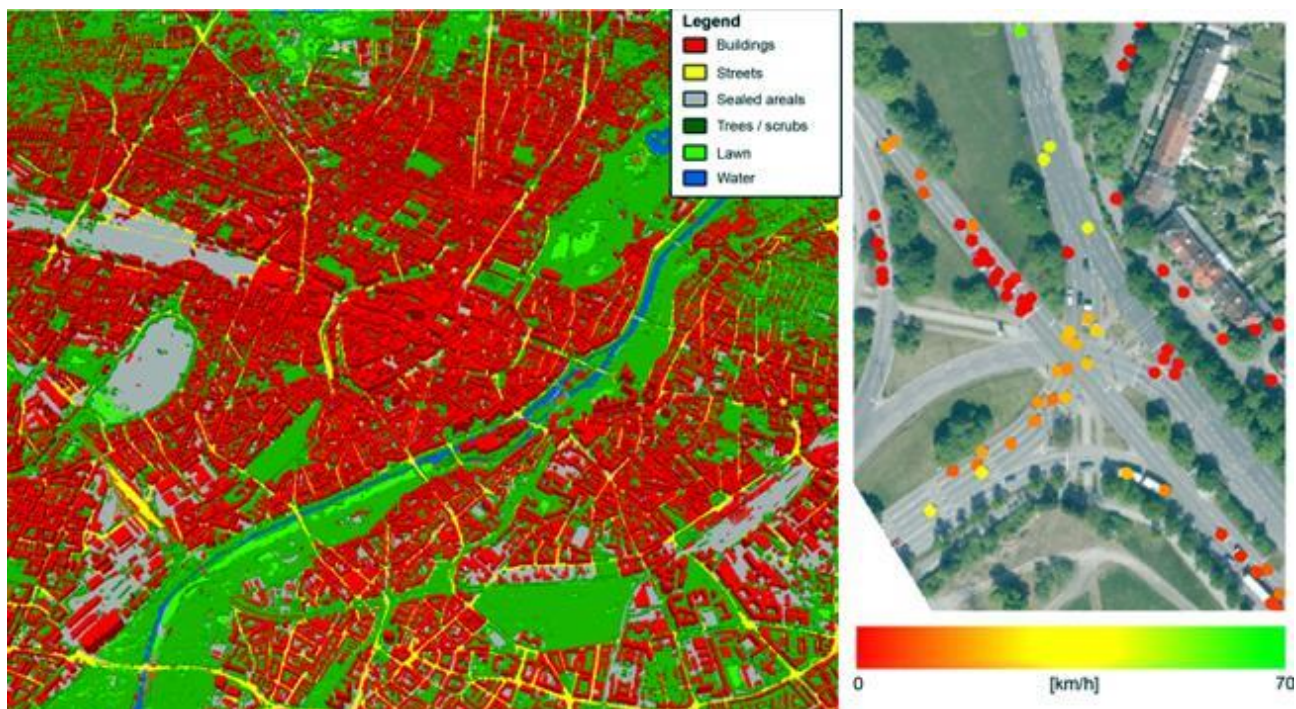
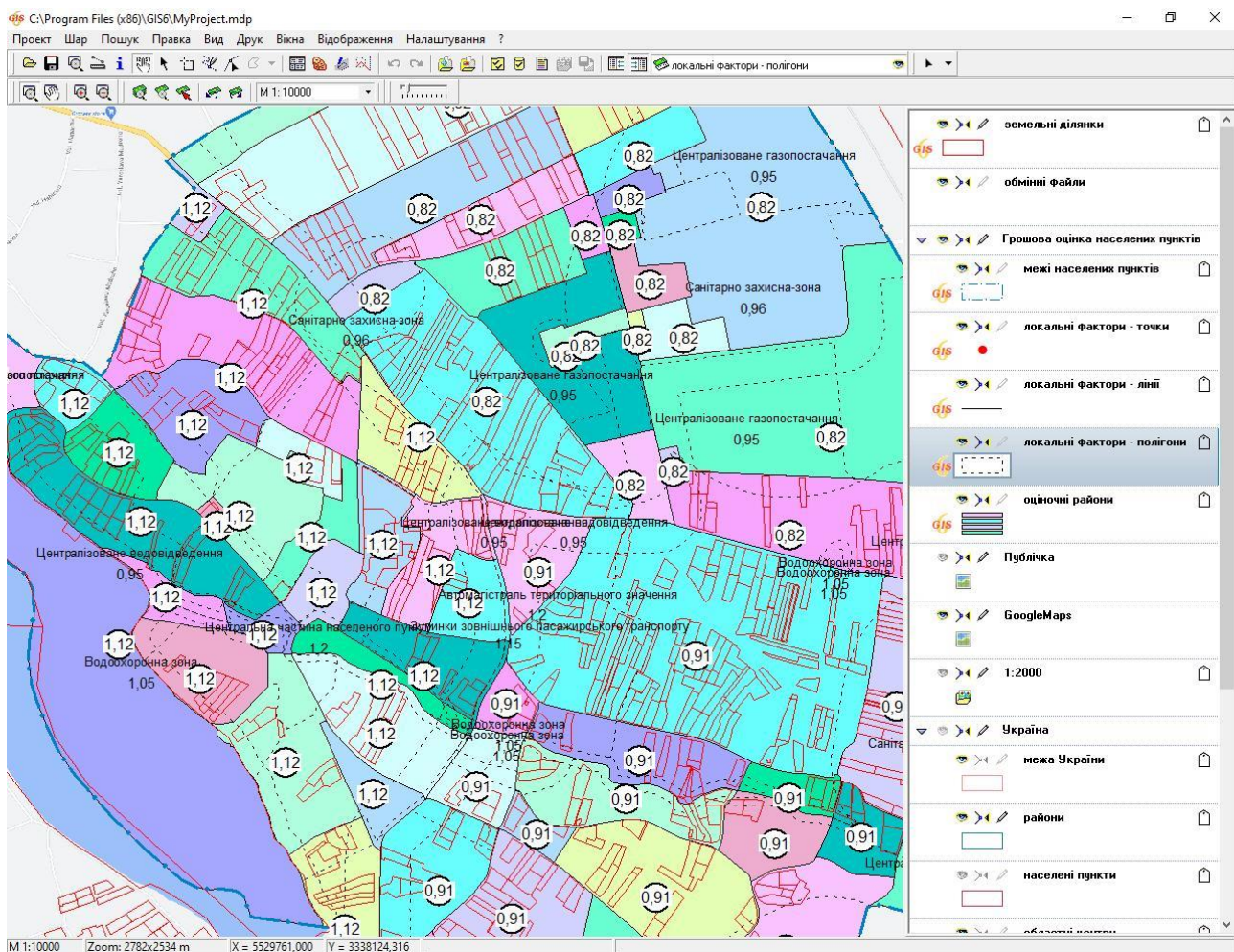


Рисунок 11.3 – Дані дистанційного зондування Землі

Дані дистанційного зондування Землі (рис. 11.3) використовуються для:

- аналізу забудови;
- визначення фактичного використання земель;
- моніторингу змін території.

Містобудівна документація містить відомості про:

- функціональне зонування;
- обмеження забудови;
- перспективи розвитку території.

Дані ринку нерухомості містять:

- ціни продажу;
- орендні ставки;
- характеристики аналогічних об'єктів.

11.5 Методи оцінки нерухомості з використанням ГІС

Порівняльний підхід базується на аналізі аналогічних об'єктів. ГІС

дозволяє:

- відобразити об'єкти-аналоги на карті;
- оцінити їх територіальне розташування;
- визначити просторові закономірності зміни цін.

Доходний підхід застосовується для комерційної нерухомості. ГІС

допомагає:

- аналізувати ділову активність районів;
- визначати транспортні потоки;
- прогнозувати попит на оренду.

Витратний підхід передбачає визначення вартості відтворення об'єкта. ГІС використовують для:

- аналізу земельної ділянки;
- визначення інженерних умов будівництва;
- оцінки доступності інфраструктури.

Геоінформаційні системи стали важливим інструментом сучасної оцінки нерухомості. Використання ГІС забезпечує комплексний аналіз просторових факторів, дозволяє підвищити об'єктивність оцінювання та автоматизувати процес визначення вартості об'єктів. Особливо ефективним є застосування ГІС під час масової оцінки нерухомості, кадастрової оцінки земель та аналізу ринку нерухомості. Подальший розвиток технологій дистанційного зондування, веб-ГІС та штучного інтелекту сприятиме ще більшій точності та оперативності оцінки об'єктів нерухомості.

ЛЕКЦІЯ 12

МЕТОДИ ПРОСТОРОВОГО АНАЛІЗУ ПІД ЧАС ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

План

12.1 Застосування методів просторового аналізу під час оцінювання земельних ділянок.

12.1 Застосування методів просторового аналізу під час оцінювання земельних ділянок

Можна виділити такі методи просторового аналізу під час оцінювання земельних ділянок:

1. Кадастровий аналіз:

- визначення правового статусу ділянки, цільового призначення та обмежень у використанні;
- просторове порівняння кадастрових номерів дозволяє враховувати юридичні та економічні фактори;
- використовується для перевірки відповідності фактичного використання земель їхньому призначенню.

2. Просторова статистика:

- методи автокореляції (Moran's I, Getis-Ord G_i^*) застосовуються для виявлення закономірностей у вартості земель;
- дозволяє визначати кластери високої чи низької вартості;
- використовується для прогнозування цінових тенденцій у межах міста чи району.

3. Аналіз транспортної доступності:

- оцінка відстані до ключових об'єктів: доріг, вокзалів, аеропортів;
- використання мережевого аналізу для визначення часу, щоб дістатися до потрібного пункту;
- вартість ділянки часто прямо залежить від рівня транспортної доступності.

4. Екологічний аналіз:

- врахування природних факторів: ґрунти, рельєф, водні ресурси, кліматичні умови;
- просторове моделювання екологічних ризиків (затоплення, ерозія, забруднення);
- важливий для аграрних територій та земель рекреаційного призначення.

5. Моделювання ринкової вартості:

- просторові регресійні моделі враховують взаємозв'язок між ціною та місцем розташування;
- створюються карти ринкової вартості земельних ділянок;
- використовується для визначення справедливої ціни та прогнозування інвестиційної привабливості.

6. Аналіз інфраструктурних факторів:

- просторове порівняння близькості до шкіл, лікарень, торгових центрів;
- врахування рівня комунального забезпечення (водопостачання, електрика, каналізація);

– впливає на формування вартості ділянки у міських та приміських зонах.

Методи просторового аналізу дозволяють комплексно оцінювати земельні ділянки, враховуючи юридичні, економічні, екологічні та інфраструктурні фактори. Це забезпечує точність, прозорість та актуальність оцінки, що особливо важливо для управління територіями та ухвалення інвестиційних рішень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон України від 16.01.2003 № 435–IV : станом на 9 квітня 2025 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>, вільний (дата звернення: 26.04.2026). – Назва з екрана.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.
3. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17.html>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.
4. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія / С. М. Кобзан. – Київ : Юрінком Інтер, 2019. – 212 с.
5. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон України від 25.10.2001 № 2768–III : станом на 8 трав. 2026 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2658-14>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.
7. Geospatial analysis of the territory for solving urban planning problems [Electronic resource] / K. Mamonov, S. Nesterenko, M. Pilicheva [et al.]. – Electronic text data. – E3S Web of Conferences, 2024. – Vol. 508. – Regime of access: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450808021>, free (date of the application: 01.09.2025). – Header from the screen.

8. Mathematical modelling of the normative monetary valuation level at the regional level [Електрон. ресурс] / К. А. Mamonov, V. V. Goi, E. S. Shterndok, O. O. Voronkov // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. – 2025. – Вип. 118. – Ч. 2. – С. 129–137. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/118.2/129.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

9. Формування кількісної основи розробки й застосування геоекологічного моніторингу використання земель транспортної інфраструктури регіонів [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, Г. Л. Ватуля, В. В. Гой, Є. О. Нелін // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. – 2025. – Вип. 118. – Ч. 2. – С. 116–123. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/118.2/116.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

10. Mamonov K. Modelling of spatio-temporal diffusion processes in the real estate market for dynamic cost adjustment within the framework of the comparative approach [Електрон. ресурс] / К. Мамонов, V. Goi // Комунальне господарство міст. – 2025. – Т. 6. – Вип. 194. – С. 304–312. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://khgts.kname.edu.ua/index.php/khgts/uk/article/view/6673/6525>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

11. Технологія формування й застосування геоекологічного моніторингу використання земель транспортної інфраструктури регіонів [Електрон. ресурс] / Г. Л. Ватуля, К. А. Мамонов, В. В. Гой, Є. О. Нелін // Науковий вісник будівництва. – 2025. – Вип. 13. – С. 216–221. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/1920/1858>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

12. Застосування геоінформаційних систем і технологій у містобудівному моніторингу територіальних громад: теоретичні засади [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, Ю. Б. Радзінська, В. О. Фролов [та ін.] // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. – 2025. – Вип. 117. – Ч. 2. – С. 213–219. – Електрон.

текст. дані. – Режим доступу:
http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/117.2/213.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

13. Мамонов К. А. ГІС у системі геопросторового моніторингу використання земель житлової та громадської забудови регіонів [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, В. В. Гой, В. В. Харів // Збірник наукових праць УкрДУЗТ. – 2025. – Вип. 213. – С. 92–101. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: https://kart.edu.ua/wp-content/uploads/2025/04/tht_zbirn_213-doi.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

14. Забезпечення просторового розвитку територій як сучасний напрям трансформації земельних відносин [Електрон. ресурс] / Ю. М. Палеха, О. В. Афанасьєв, О. В. Кондращенко, А. Ю. Паламар // Комунальне господарство міст – 2025. – Т. 4. – Вип. 192. – С. 307–312. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://khgts.kname.edu.ua/index.php/khgts/uk/article/view/6545/6466>, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

15. Стейкхолдерно-орієнтований підхід до формування метрологічного забезпечення якості геодезичних робіт та їх вплив на автоматизацію карт [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, О. В. Афанасьєв, Р. С. Вяткін, В. О. Фролов // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. – 2025. – Вип. 118. – Ч. 1. – С. 123–133. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/118.1/123.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

16. Сучасні аспекти розвитку картографічного забезпечення [Електрон. ресурс] / А. А. Євдокімов, К. А. Мамонов, О. В. Афанасьєв, С. Г. Нестеренко // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. – 2025. – Вип. 117. – Ч. 1. – С. 124–131. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/117.1/124.pdf, вільний (дата звернення: 09.06.2026). – Назва з екрана.

Електронне навчальне видання

АФАНАСЬЄВ Олександр Валерійович

ГЕОПРОСТОРОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів першого (бакалаврського) рівня
вищої освіти денної форми навчання
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

Редактор *Б. О. Хільська*

Комп'ютерне верстання *О. В. Афанасьєв, Є. Г. Панова*

План 2025, поз. 254Л

Підп. до друку 02.09.2026. Формат 60 × 84/16.
Ум. друк. арк. 4,2.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Чорноглазівська, 17, Харків, 61002.
Електронна адреса: office@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 8386 від 14.07.2025.