

PN-ABY-640

TSO 92707

**Draft Law for Title Registration  
In Ukraine**

Prepared for  
**United States Agency for International Development**

Prepared by  
**Justin T. Holl, Jr.**  
**PADCO, Inc.**  
**1025 Thomas Jefferson Street, NW**  
**Suite 170**  
**Washington, DC 20007**

**Contract No. CCS-0008-C-00-2057-00, TO 61**  
**February, 1996**



*Funds for production of this report were provided by the  
United States Agency for International Development*

## **Course of Work**

**The mission was conducted by Justin T. Holl, Jr. and Alexander Khotsyanovsky. During the course of the mission we met with Anatoly Bondar, head of the Main Administration of Geodesy, Cartography, and Cadastre; Alexander Kimlach, Mayor of the City of Vishgorod; Mark Lundell and Iain Shuker, Project Managers of the World Bank Title Registration Project; Bronislav Stichinsky, Ministry of Justice; Viktor Turakevich, former first deputy of the Land Resources Committee and present deputy of the Ukraine Institute for Land Use; Igor Popiv, President of Intelligent Systems; Sigolene Brisou, Project Coordinator for the TACIS European Community Title Registration Pilot Project; Volodya Nosik, attorney-at-law and member of the PADCO, Inc. Land Unit; Vladimir S. Gubarev, deputy head of the State Committee for Land Resources; James Nealy, USAID Banking Project in Ukraine; Daniel Bilak, Counsel to the Ministry of Justice; Igor O. Vergeles, Deputy Mayor of the City of Chernihiv; the deputy architect from the city of Sudak, Crimea; and others.**

## LAND TITLE REGISTRATION

### 1. Definitions

- (a) "real estate" means land parcels and any other objects on the land, which are so firmly attached that they cannot be removed without inflicting disproportional damage.
- (b) "title report " means the report, in the form prescribed by the Committee for Land Resources and Land Tenure, granted by the Registrar and entered in the register. The term shall be deemed to include all memoranda thereon.
- (c) "good faith" means without actual notice or notice imposed by law.
- (d) "instrument" means a grant, title report , conveyance, State Akt, order of Court affecting title, mortgage, lease or other encumbrance, and any other document in writing relating to or affecting an interest in the land.
- (e) "encumbrance" means any charge on land created for any purpose whatever, inclusive of easements, restrictions, covenants, mortgages, leases, liens, executions on judgments and other charges against the land authorized by law.
- (f) "registration" means
  - (1) the bringing of land under the provisions of this Act.
  - (2) the entering on the title report of a memorandum of any instrument authorized by law, and
  - (3) the entering in the register of any instrument authorized to be registered.
- (g) "memorandum" means the endorsement on the title report of the particulars of an instrument presented for registration.
- (h) "Registrar" means a Registrar and includes Deputy Registrars.
- (i) "transfer" means the passing of ownership or any other interest in land, whether for valuable consideration or otherwise, as well as the instrument of transfer in the prescribed form.
- (j) "transferor" means the person by whom any interest is transferred, whether for value or otherwise.
- (k) "transferee" means the person to whom any interest in land is transferred, whether for value or otherwise.

### Registration

2. Land in each district may be registered under the provisions of this Act.

#### Officers

3. The business of the Land Titles Office shall be conducted by an Officer called the "Registrar of Titles".
4. Deputy Registrars of Title and any other employees required for the purposes of the administration of the Land Titles Office may be appointed and they shall act in the name of the Registrar of Titles. Their acts shall be the Registrar's act.
5. The Registrar shall have a seal of office, with which he shall seal title reports and affix the same to all instruments requiring the Registrar's official signature. The Registrar may use a facsimile of the seal on the title report at all points where the official seal is required.
6. The Registrar of Titles may administer any oath or take any affirmation declaration in lieu of an oath respecting titles to land from anyone entitled by law to make such oath or affirmation.
7. The Registrar of Titles shall not carry on or transact within his jurisdiction any business or occupation other than the duties of the Registrar.
8. The Registrar of Titles shall decide whether any instrument presented for registration is substantially in conformity with the proper prescribed form or not and may reject any instrument that is deemed unfit for registration.

#### Title Report

9. The Registrar of Titles shall keep a title report for each plot of land and shall state on the title report the particulars of every instrument accepted for registration affecting the land described in the report.
10. The title report shall contain the name and residence of the owner, a description of the land and the interest of the owner, and shall by memorandum contain a description of all encumbrances to which the title is subject. It shall state the owner's age and if under disability, the nature of it. It shall also state whether or not the owner is married and, if married, the name of the spouse. It shall state whether or not the land is subject to any condition or limitation. It shall be substantially in the following form:

[Here will be the form adopted by the Committee]

All reports issued subsequent to the first report shall be in like form except that they shall be entitled "Transfer from number \_\_\_\_\_ (here give the number of the next previous title report relating to the same land)", and shall also contain the words "Originally registered (date, volume, and page of registration)".

11. The title reports shall not be open to inspection by the public except with the consent of the Registrar of Titles but the Registrar shall on request and upon payment of the prescribed fee furnish to a person desiring to inspect a title report an exact copy of the title report certified by the Registrar of Titles to be a true and correct copy of the title report in force on the date and at the time of the Registrar's certification.

### **Registration**

12. When any land is granted by the State and the State Akt has been issued by the Registrar of Titles, a title report with any necessary qualifications and encumbrances noted thereon by memorandum shall be issued in the name of the person granted the State Akt.
13. An owner of registered land may convey, mortgage, lease, charge or otherwise encumber the land using any form of instrument authorized by law.
14. On transfer of ownership the title report for the land transferred shall be cancelled and a new title report shall be entered in the name of the transferee subject to all encumbrances which have not terminated.
15. The Registrar of Titles shall note on the transferor's title report the number of the transferee's title report and on the transferee's title report the number of the transferor's title report. The Akt of conveyance shall be indorsed with the number and place of registration of the owner's certificate. Before cancelling the outstanding certificate the Registrar shall show by memorial thereon the registration of the instrument on the basis of which it is cancelled.
16. The Registrar of Titles shall keep a book known as the "Register of Titles" and shall enter all first and subsequent title reports in the order of their numbers beginning with number one. The entering of the title report in the register shall constitute the act of registration.
17. The Registrar of Titles shall cause each instrument presented for registration to be examined and if it is found to be in the proper form it shall be stamped with the serial number assigned to it together with the hour and the date on which it was presented and registered with reference to its proper title report. Every such instrument shall be retained by the Registrar and regarded as registered from the time of filing. These instruments may be copied by any means allowed by law.

### **Books**

18. The Registrar shall keep tract indices, in which the Registrar shall enter an accurate description of all registered land, together with the names of the respective owners, and a reference to the book and page of the register of titles in which the land is registered. The Registrar shall keep two books, to be known as the grantor's and grantee's reception books respectively.

The grantor's reception book shall be a grantor's index of instruments filed with the Registrar. Each page shall be divided into columns. The surname and given name of the grantor shall be entered under the first column and under the succeeding columns there shall be entered the name

of the grantee; the date of registration, specifying the month, day, year and hour and whether ante meridian or post meridian; the number of the instrument; the book and page of the register of titles where the land is registered; the type of instrument; and a description of the property and other pertinent information.

The grantee's reception book shall be a grantees' index of instruments filed with the Registrar. Each page shall be divided into columns. The surname and given name of the grantee shall be entered under the first column and under the succeeding columns there shall be entered the name of the grantor and the same information as the grantor's reception book.

19. The Registrar shall enter in each of these books all instruments affecting the title to land which are filed with the Registrar in the order and as soon as they are received and the particulars of the instruments shall be entered in the appropriate columns of the grantors' and grantees' reception books.
20. The Registrar shall keep a record called the "day book" which shall contain the particulars of every instrument accepted by the Registrar for registration. The Registrar shall enter a record of each stamped and signed instrument in the day book.

#### **Interest less than ownership of title**

21. No new title report shall be issued upon any transfer which does not divest the transferor of the ownership of the land. All interests less than the owner's full title to the land shall be registered with the Registrar of Titles by filing the instrument which creates, transfers, or claims the interest and the Registrar of Titles shall note the instrument by a brief memorandum signed by him upon the title report for the land described in the instrument. The termination of interests shall be registered in the same manner.
22. If the ownership of only a part of the land described in a title report is transferred the Registrar of Titles may require that a plan as provided by law be filed with the transfer. The Registrar of Titles shall enter a new title report to the transferee for the portion of the land conveyed and, except as otherwise provided in this section, issue a residue title report to the transferor for the portion of the land not transferred. When two or more successive transfers of ownership for the same land are filed for registration on the same day the Registrar of Titles may enter a report in favor of the transferee or transferees in the last of the successive transfers and the memorandum of the previous transfer or transfers entered on the prior title report shall have the same force and effect as though the prior title report had been entered in favor of the transferee or transferees in the earlier successive transfer or transfers. The memoranda of the intermediate transfers shall contain a statement that the memoranda shall serve in lieu of a new title report in favor of the transferee.

#### **Effect of Registration**

23. Every instrument from the time of its registration shall be notice of the interests created in the instrument to all persons dealing with the land thereafter. Neither the reference in a registered

instrument to an unregistered instrument nor the joinder in a registered instrument by a person with no registered interest shall constitute notice of an unregistered interest.

24. Every person receiving a title report and every subsequent transferee of registered land who receives a title report in good faith shall hold it free from all encumbrances and adverse claims, except the encumbrances noted by memorandum in the last title report, and also excepting the following:
  - (a) the lien of any real property tax or special assessment, which shall always take priority over all other encumbrances and interests,
  - (b) Governmental conditions, restrictions, and regulations,
  - (c) all rights in public highways upon the land.
25. Actual possession shall not be notice to subsequent purchasers of any interest in the possessor unless a memorandum or adverse claim explaining the possession has been registered with the Registrar of Titles.
26. Every title report granted under this Act, except in case of fraud wherein the owner has participated, so long as it remains in force and uncanceled, is conclusive proof in all Courts against all persons that the person named in the title report is entitled to the land for the interest specified, subject to the interests imposed by this Act.

#### Plans

27. The Registrar of Titles shall require the owner of land desiring to transfer ownership under this Act to have it surveyed by a land surveyor and to deposit for registration a plan in duplicate, if a plan for the parcel is not already on file with the Registrar of Titles.
  - (a) The plan shall be signed by the owner and certified by a land surveyor who made the plan.
  - (b) The plan shall show the legal description of the land and all the original boundaries of the parcel, lot or surveyed parcel, with angular and lineal measurements and all information as to the original monuments necessary to establish the position of the boundaries. The surveyor shall place monuments in the ground at appropriate corners.
  - (c) If the owner neglects or refuses to comply with the requirements of this section, the Registrar of Titles shall not proceed with the registration of the transfer of ownership until the requirements are complied with.
28. Each plan shall be numbered by the Registrar, the numbers to run consecutively beginning with the number "1". The plan shall be retained by the Registrar of Titles and filed in a land plan register in the Registrar's office and made available to the public. One copy of the plan shall be delivered to the taxing authority who may refer to it in connection with descriptions for the

purposes of the taxation of land. The Registrar of Titles shall certify and furnish to any person a copy of said plan upon payment of appropriate fees, which shall be admissible in evidence in any Court proceeding.

### Instruments

29. **State Akt and other instruments.** Every State Akt or other instrument which is presented for registration shall contain or have endorsed upon it the full name and post office address of the transferee who acquires or claims an interest under the instrument. All names and addresses shall be entered upon the title report . Any change in the post office address of the person shall be noted on the title report by memorandum upon the filing of an affidavit from the person of the change.
30. **Leases.** Leases in a form sufficient in law shall be registered. Any covenants set out in the lease shall be noted on the title report by appropriate memorandum.
31. **Mortgages.** A person having an interest in registered land which may stand as security for a debt may mortgage the interest by an instrument sufficient in law for that purpose and the mortgage may be assigned, extended, discharged, or released, either in whole or in part, or otherwise dealt with by the mortgagee by any form of instrument sufficient in law for that purpose. These instruments shall be registered and take effect only from the time of registration.

The Registrar of Titles shall discharge a mortgage or encumbrance wholly or in part according to the terms of the discharge and shall make an entry of the discharge on the title report affected by the discharge. On the entry of the discharge, the interest ceases to be subject to the mortgage or encumbrance and if the discharge is of the whole debt the Registrar of Titles shall refrain from carrying the memorandum of the mortgage or encumbrance and the discharge on future title reports .

Where a mortgage is foreclosed, a notice of pendency of foreclosure shall be filed upon the title report and a notice so filed and registered shall be notice to the Registrar of Titles and all persons thereafter dealing with land or any part of it of the foreclosure.

Where a mortgage has been foreclosed according to law the instrument evidencing the completion of the foreclosure shall be submitted to the Registrar of Titles for registration. The Registrar of Titles shall notify by first class mail all persons divested of an interest in the land by reason of the foreclosure that if no adverse claim is presented to the Registrar of Titles within 14 days the title report will be cancelled and a new title report will be issued in favor of the person entitled to the new title report free of all claims so divested. If an adverse claim is filed the Registrar of Titles shall deal with the adverse claim as provided in this Act.

32. **Execution on judgment.** A judgment or decree affecting registered land shall be registered upon presentation of a certified copy to the Registrar of Titles, who shall enter a memorandum thereof on the title report . A judgment for the payment of money shall be a lien against the land described in the title report from the time of its registration. The judgment may be discharged by registration of an instrument appropriate for that purpose. When a person has been divested

of an interest in the land by reason execution on the judgment or decree the Registrar of Titles shall issue a new title report to the person entitled thereto after notification to the person or persons whose interest has been divested in the same manner as required in the case of a foreclosure of a mortgage.

33. **Trust and other limitations.** If an instrument is filed with the Registrar of Titles for the purpose of transferring land in trust or upon condition or limitation the particulars of the trust, condition, or limitation need not be entered upon the title report . but a memorandum shall be entered containing the words "in trust" or "upon limitation" or other apt words and by reference by number to the instrument creating the trust, condition, or limitation. No instrument executed by a person whose interest is held in trust or subject to a condition or limitation shall be registered except upon written certification of the Registrar of Titles that the terms of the trust, condition or limitation has been complied with, or upon order of Court. The Registrar of Titles may require appropriate affidavits or other evidence to his satisfaction that the trust, condition or limitation has been complied with and may, as discretion requires, give notice of the transfer to those interested.
34. **Easements or servitudes.** When an instrument granting an easement or servitude has been filed with the Registrar of Titles, he shall make a memorandum of the easement or servitude on the title reports for the land burdened by the easement or servitude and the land benefitted by the easement or servitude.
35. **Powers of Attorney.** A person may authorize and appoint any other person to act on his behalf to transfer, encumber or otherwise deal with his interest in land by executing a power of attorney in the appropriate form either by reference to the specific description of the interest or in appropriate general terms. The Registrar of Titles shall register any such power of attorney and note its registration by memorandum of the particulars of the power and the time of its registration on the appropriate title report . The Registrar of Titles may register an instrument executed by the attorney-in-fact acting within the power granted transferring, encumbering or otherwise dealing with the land, if no revocation of the power of attorney in the appropriate form is registered on the title report . The Registrar of Titles may require appropriate affidavits or other evidence to his satisfaction that the attorney-in-fact is acting within the powers of the appointment and may, as discretion requires, give notice of the transfer to those interested.
36. **Death.** When a person having an interest in registered land dies the interest vests in the person authorized by law. The title to the interest relates back to and takes effect on the date of death. Transfer of the interest shall be made in accordance with law.

#### **Adverse Claims**

37. Any person claiming any interest in registered land adverse to a registered interest may file with the Registrar of Titles a written statement verified by affidavit of the claimant setting forth fully the alleged right or interest, and how or from whom it was acquired, and a reference to the volume and page of the title report affected, and designating an address to which all notices may be served upon the adverse claimant. Upon the petition of any party in interest to a Court of competent jurisdiction the Court shall grant a timely hearing upon the validity of such adverse

claim and enter such decision and decree as justice may require. If the adverse claim is adjudged to be invalid, the registration thereof shall be cancelled by order of Court. If the claim shall be found to be valid it shall be noted in the decree of Court and the decree shall be registered with the Registrar of Titles showing the validity of the interest.

38. Any person in interest may at any time, apply by petition to a Court of competent jurisdiction, upon the ground that
- (a) registered interests of any description have terminated,
  - (b) new interests have arisen or have been created which do not appear on the title report ,
  - (c) any error or omission was made in entering a title report or any memorandum,
  - (d) the name of the person on the title report has been changed,
  - (e) the registered owner has married, or the marriage of the registered owner has terminated, or
  - (f) upon any reasonable ground that an adjudication should be made.

The Court may hear and determine the petition after notice given to all parties in interest in the form and fashion required by law. The Court may grant or deny the requested relief as justice requires. A certified copy of the petition may be filed on the affected title report and shall be notice thereafter to anyone acquiring an interest in the land of all matters referred to in the Court files. No relief shall be granted which shall impair the interest of a purchaser who holds the interest in good faith and for value without written consent of the person in interest.

#### **Registrar's Directive**

39. At the request of a party in interest the Registrar may order the amendment or cancellation of a memorandum relating to an interest which has expired by its terms or by operation of law.

#### **Fraud**

40. Whoever fraudulently procures, or assists in fraudulently procuring, or is privy to the fraudulent procurement of any title report or other instrument or entry in the register of titles, or other book kept by the Registrar of Titles shall be guilty of a felony punishable in accordance with law.

#### **Assurance Fund**

41. The Registrar shall not perform any duty to be performed under this Act until the fees for the performance of that duty and the land title assurance fund fees have been paid.

42. Upon the registration of the title to land there shall be paid to the Registrar of Titles one-tenth of one percent of one-third of estimated market value of the land as determined by the Registrar, exclusive of improvements.
43. All money received by the Registrar of Titles under the foregoing section shall be paid by the Registrar of Titles quarterly to the proper authority to be credited to a title assurance fund. There is to be appropriated by said authority out of said fund a sum sufficient to pay claims ordered by the Court.
44. Any person sustaining any loss by reason of any omission, mistake, or misfeasance of the Registrar of Titles may institute an action in Court to recover compensation out of the land title assurance fund for such loss. The Registrar of Titles shall be the sole defendant in such action.
45. If such action be brought to recover any loss by the fraud or wrongful act of some person other than the Registrar of Titles said person shall be joined as defendant. In any action where there are defendants other than the Registrar of Titles no execution shall issue against the Registrar of Titles until execution against all other defendants have been returned unsatisfied, either in whole or part. An officer returning such execution shall certify that the amount still due upon the execution cannot be collected. The amount unsatisfied shall then be paid out of the land title assurance fund.
46. Any action to recover damages out of the land title assurance fund shall be commenced within six years from the time the action accrued.

## РЕЄСТРАЦІЯ ЮРИДИЧНИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 1. *Визначення*

- а) “Нерухомість” означає земельні ділянки або будь-які інші об’єкти на землі, настільки тісно пов’язані з землею, що їх переміщення неможливо без непомірних для їх призначення пошкоджень.
- б) “Реєстраційний акт” означає акт в формі, запровадженій Державним комітетом по земельних ресурсах, який завірено реєстратором та занесено до реєстру. В цей документ мають бути занесені всі відповідні записи, що стосуються даної нерухомості.
- в) “Сумлінність” означає виконання дій без отримання будь-яких регламентацій або юридичних документів.
- г) “Документ” означає грант, реєстраційний акт, документ про передачу прав на нерухомість, Державний акт, судовий наказ, що стосується прав на нерухомість, застави, оренди чи інших обтяжень, а також будь-який інший письмовий документ, що має відношення до інтересів щодо землі або має вплив на них.
- д) “Обтяження” означає будь-які обов’язки щодо землі, виникнення яких спричинено будь-якими цілями, до яких відносяться сервітути, обмеження, угоди, застави, оренди, права затримання майна до сплати боргу, виконання судових рішень та інших зобов’язань щодо земельної власності згідно з правовими нормами.
- е) “Реєстрація” означає:
- (1) виконання положень цього Акту для земельної власності;
  - (2) занесення до реєстраційного акту записів щодо всіх чинних юридичних документів, які стосуються даної нерухомості;
  - (3) занесення до реєстру всіх відповідних юридичних документів, що мають бути зареєстровані.
- є) Визначення “реєстратор” відноситься як до реєстратора прав на нерухомість, так і до його заступників.
- ж) “Передача” означає передачу прав власності або інших інтересів на землю з метою отримання коштів або з іншими цілями, а також означає відповідний документ про передачу, що заповнюється згідно зі встановленими нормами.

- з) Визначення "надавач" означає особу, що передає будь-які інтереси на землю з метою отримання коштів або з будь-якими іншими цілями.
- і) Визначення "одержувач" означає особу, якій передаються будь-які інтереси на землю з метою отримання коштів або з будь-якими іншими цілями.

### *Реєстрація*

2. Реєстрація землі в кожному регіоні має провадитися згідно з положеннями цього Акту.

### *Персонал*

3. Функціонування контори реєстрації прав на землю має здійснюватися офіційною особою, що має посаду "реєстратора прав на нерухомість".
4. Для адекватного функціонування контори реєстрації прав на землю може статися необхідним призначення заступників реєстратора або будь-які інших службовців, що мають діяти від імені реєстратора прав на нерухомість. Реєстраційні акти, що підготовлятимуться цим персоналом, матимуть статус актів реєстратора.
5. Реєстратор має печатку реєстраційної контори, якою засвідчуються реєстраційні акти та інші документи, які потребують офіційного підпису реєстратора. Реєстратор може використовувати факсиміле печатки у реєстраційному акті в усіх випадках, коли потребується офіційна печатка.
6. Реєстратор прав на нерухомість може притягати до присяги або приймати засвідчення щодо юридичних прав на землю від осіб, яких стосуються правні положення щодо прийняття присяги або засвідчення.
7. Реєстратор прав на нерухомість не повинен виконувати інші обов'язки або займатися в межах своєї юрисдикції іншою діяльністю, окрім обов'язків реєстратора.
8. Реєстратор прав на нерухомість має повноваження вирішувати, чи відповідає будь-який документ, представлений для реєстрації, відповідним вимогам та нормам, а у випадках невідповідності документу існуючим правилам має відмовити у прийнятті цього документу до реєстрації.

## *Реєстраційний акт*

9. Реєстратор прав на нерухомість має зберігати реєстраційний акт для кожної земельної ділянки, а також вказувати в цьому реєстраційному акті опис кожного прийнятого до реєстрації документу, який має відношення до земельної ділянки, наведеної у реєстраційному акті.
10. Реєстраційний акт має включати прізвище, ім'я та по-батькові власника, його адресу, опис земельної ділянки та інтересів власника, а також записи з описом всіх обтяжень, які стосуються даної ділянки. В реєстраційному акті вказується вік власника, а у випадку його неправоподатності слід вказати причину цього. Крім того слід вказати, чи є власник одруженим й ім'я дружини. В акті має бути зазначено, чи підлягає земельна ділянка будь-яким обтяженням чи обмеженням. Форма реєстраційного акту має наступний вид:

*[Наводиться форма реєстраційного акту, прийнята Держкомземом ]*

Всі наступні реєстраційні акти, що видаватимуться після першої реєстрації, будуть близькими за формою, але кожен з них матиме заголовок "Передається з номеру \_\_\_\_\_ (де вказується номер найближчого попереднього реєстраційного акту, що стосується цієї земельної ділянки) ", а також містити такі слова : "Першу реєстрацію виконано ( дата, том та сторінка реєстраційної книги)".

11. Доступ громадськості до реєстраційних актів має здійснюватися тільки за згодою реєстратора прав на нерухомість, тоді як після отримання вимоги клієнта розглянути реєстраційний акт та сплати ним відповідного мита реєстратор повинен надати клієнту надруковану копію реєстраційного акту, яка містить засвідчення реєстратора в тому, що це точна копія реєстраційного акту, чинного на момент та дату засвідчення цієї копії реєстраційного акту

## *Реєстрація*

12. В випадку надання земельної ділянки державою й видачі відповідного Державного акту реєстратором прав на нерухомість, на ім'я особи, яка отримала цей Державний акт, слід створити реєстраційний акт з описом усіх необхідних параметрів та обтяжень, зазначених в спеціальних примітках.
13. Власник зареєстрованої земельної ділянки має права передачі, застави, оренди, позову або створення будь-яких обтяжень за допомогою будь-яких передбачених законодавством юридичних документів.

14. При передачі прав власності на земельну ділянку скасовується існуючий реєстраційний акт на ділянку, що передається, й на ім'я одержувача прав заповнюється новий реєстраційний акт, де вказуються всі чинні обтяження, що не скасовуються при передачі.
15. Реєстратор прав на нерухомість має вказати на реєстраційному акті надавача прав номер відповідного реєстраційного акту одержувача, й навпаки, на реєстраційному акті одержувача прав номер реєстраційного акту надавача. В акт передачі має бути внесено передаточний запис з наведенням номеру сертифікату власника та місця його реєстрації. Перш ніж скасувати попередній сертифікат, реєстратор повинен зробити запис, що вказував би на реєстрацію відповідного документу, базуючись на якому скасовується попередній сертифікат.
16. Реєстратор прав на нерухомість повинен вести так звану "Книгу реєстрації прав на нерухомість", куди слід заносити акти першої та всіх наступних реєстрацій в порядку зростання номерів, починаючи з першого номеру. Занесення реєстраційного акту до книги реєстрації прав на нерухомість має бути складовою частиною процесу реєстрації.
17. Реєстратор прав на нерухомість повинен проаналізувати кожний юридичний документ, що надається для реєстрації, і в тому разі, якщо той відповідає всім чинним вимогам, має поставити на ньому печатку, вказати його порядковий номер, годину та дату його реєстрації, а також зв'язок його з відповідним реєстраційним актом. Кожен такий документ повинен зберігатися реєстратором й вважатися зареєстрованим на момент занесення його до картотеки. Дозволяється копіювання таких документів будь-якими способами, передбаченими законодавством.

### *Реєстраційні книги*

18. Реєстратор має вести журнали з використанням системи індексів, куди реєстратор заноситиме точний опис всіх зареєстрованих земельних ділянок разом з прізвищами відповідних власників, а також дані щодо того, в якому томі та на якій сторінці реєстраційної книги було зареєстровано конкретну земельну ділянку. Реєстратор має вести два спеціальні журнали, що називаються відповідно "реєстраційним журналом документів надавача" та "реєстраційним журналом документів одержувача".

Реєстраційний журнал документів надавача складається з переліку документів надавача, що було зареєстровано реєстратором. Кожна сторінка журналу розподіляється на колонки. В першу колонку заносяться прізвище, ім'я та по-батькові надавача, тоді як в наступні колонки заносяться: прізвище, ім'я

та по- батькові одержувача; дату реєстрації з визначенням місяця, дня, року та години ; номер відповідного юридичного документу; том та сторінку реєстраційної книги, де зареєстровано конкретну земельну ділянку; тип документу ; опис майна та іншу необхідну інформацію.

Реєстраційний журнал документів одержувача складається з переліку документів одержувача, що їх було зареєстровано реєстратором. Кожна сторінка журналу розподіляється на колонки. В першу колонку заносяться прізвище, ім'я та по- батькові одержувача, тоді як в наступні колонки заносяться прізвище, ім'я та по- батькові надавача та іншу інформацію, аналогічну тієї, що знаходиться в реєстраційному журналі документів надавача.

19. Реєстратор повинен вносити до кожного з цих журналів перелік всіх документів, пов'язаних з юридичними правами на землю, що їх було зареєстровано реєстратором в хронологічному порядку й порядку їх надходження, тоді як характеристики цих документів мають бути занесені у відповідні колонки реєстраційних журналів документів надавача й одержувача.
20. Реєстратор має вести реєстраційний журнал, що має назву "щоденник", куди вносяться характеристики кожного документу, що реєстратор прийняв для реєстрації. Реєстратор повинен вносити запис щодо кожного юридичного документу, що він завірив своїм підписом та печаткою.

### *Інтереси, менші за право власності на землю*

При будь-якій передачі прав на землю, яка не позбавляє надавача права власності на неї, новий реєстраційний акт не створюється. Всі інтереси, менші за повне право власника землі, реєструються реєстратором шляхом підготування юридичного документу, який створює, передає або декларує інтерес, тоді як в реєстраційний акт даної земельної ділянки заноситься відповідний запис за його підписом щодо цього юридичного документу. Аналогічно реєструється закінчення дії інтересів на землю.

Якщо передається право власності лише на частину земельної ділянки, описаної в реєстраційному акті, для реєстратора необхідно підготувати відповідний земельний план згідно вимог законодавства. Реєстратор має створити новий реєстраційний акт для одержувача щодо частини земельної ділянки, яка передається, а також (окрім випадків, описаних далі в даному параграфі) створити "залишковий" реєстраційний акт для надавача щодо частини земельної ділянки, яка не передається. Якщо протягом одного дня для реєстрації надаються документи на дві або декілька послідовних передач прав власності на ту ж саму земельну ділянку, реєстратор може створити реєстраційний акт на користь одержувача або одержувачів прав власності згідно

останньої з послідовних передач прав власності, а також зробити записи щодо попередньої передачі або передач в попередньому реєстраційному акті; при цьому занесення вказаних записів матиме таку ж саму юридичну силу і зміст, як і створення попереднього реєстраційного акту на користь одержувача або одержувачів попередньої передачі або низки передач. Примітка щодо проміжних передач має містити таке формулювання, що цей запис використовується замість нового реєстраційного акту на користь одержувача.

### *Результати реєстрації*

23. Кожний документ з моменту реєстрації стає офіційним свідоцтвом інтересів, зазначених у цьому документі, для всіх осіб, які матимуть справу з відповідною земельною ділянкою. Жодне посилання в зареєстрованому документі на будь-який незареєстрований документ, чи посилання в зареєстрованому документі на особу з незареєстрованими інтересами, не може бути свідоцтвом інтересів, що не є зареєстровано.

24. Кожна особа, що отримує перший реєстраційний акт, а також кожний наступний одержувач прав власності на зареєстровану земельну ділянку, який отримує реєстраційний акт, має сумлінно утримувати цю ділянку вільною від будь-яких обтяжень чи позовів, за винятком тих, що були зазначені в останньому реєстраційному акті, а також за винятком випадків, передбачених у наступних пунктах:

- а) утримання власності до моменту сплати будь-яких податків на нерухомість чи будь-яких інших видів податку, що завжди мають пріоритет над всіма іншими обтяженнями та інтересами,
- б) державні вимоги, обмеження та нормативні акти,
- в) всі права щодо громадських доріг на території земельної ділянки.

25. Фактичне володіння земельною ділянкою не може служити для наступних покупців свідоцтвом будь-яких інтересів власника, окрім тих випадків, коли існує відповідний запис чи зустрічний позов щодо фактичного володіння, зареєстрований реєстратором прав на нерухомість.

26. Кожний створений відповідно до цього Акту реєстраційний акт в період, коли він має юридичну силу і не є скасованим, може використовуватися як переконливий доказ в усіх судових справах проти будь-яких осіб (за винятком випадків махінацій, в яких приймав участь власник земельної ділянки) стосовно того, що саме особа, зазначена у реєстраційному акті, має

відповідні права та інтереси, що вказані в реєстраційному акті, згідно з положеннями цього Акту.

### *Земельні плани*

27. Реєстратор прав на нерухомість має вимагати, щоб власник земельної ділянки, що хоче передати права власності згідно положень цього Акту, замовив у земельній службі геодезичну зйомку цієї ділянки й надав дублікат земельного плану для реєстрації, якщо такий план ще не є зареєстрованим в конторі реєстрації.

- а) План має бути підписаний власником й затверджений землеміром, що здійснював відповідну зйомку.
- б) План повинен містити юридичний опис земельної ділянки, всіх меж ділянки, земельного паю або частки, з визначенням всіх лінійних та кутових обмірів, а також всю інформацію щодо існуючих орієнтирів, необхідних для визначення меж ділянки. Землемір повинен встановити на місцевості відповідні орієнтири в вигляді кілків в кутах земельної ділянки.
- в) В випадках, коли власник земельної ділянки нехтує або відмовляється від виконня вимог, зазначених в даному пункті, реєстратор не повинен здійснювати реєстрацію передачі власності до моменту, поки не будуть виконані ці вимоги.

28. Кожний земельний план має бути пронумерований реєстратором, починаючи по порядку з номера "1". План земельної ділянки має зберігатися реєстратором, бути занесеним до збірника земельних планів в реєстраційній конторі й бути доступним для громадськості. Одна копія земельного плану має бути надана податковій службі, що може використовувати її для потреб оподаткування землі. Реєстратор має посвідчувати копії цього плану й передавати їх будь-яким особам, які заплатили відповідне мито за цю послугу; при чому ці копії мають юридичну силу в будь-яких судових справах.

### *Документи*

29. Державний акт та інші документи. Кожний Державний акт або інший документ, що надається для реєстрації, повинен містити в основному тексті або у вписаному передаточному запису повне ім'я, прізвище та по-батькові, а також поштову адресу одержувача, що набуває або здійснює позов щодо інтересів, вказаних у документі.

32. **Виконання судових рішень.** Судове рішення або вердикт, що стосується зареєстрованої землі, мають реєструватися після надання реєстратору засвідченої копії документу, а реєстратор має занести відповідний запис до реєстраційного акту. Судове рішення щодо грошової сплати надає права затримання земельної ділянки, описаної у відповідному реєстраційному акті; при цьому вказані права матимуть чинність від моменту реєстрації до моменту грошової сплати. Чинність судового рішення може бути скасовано шляхом реєстрації відповідного юридичного документу, передбаченого законодавством. У випадку позбавлення будь-якої особи будь-яких прав на землю при виконанні судового рішення або вердикту, реєстратор має створити новий реєстраційний акт на користь особи, якій передаються ці права, після того, як будуть надіслані повідомлення щодо цього особі чи особам, що позбавляються цих інтересів, для чого застосовується така ж сама процедура, як у випадку припинення застави.

33. **Довірільні та інші обмеження.** Якщо реєстратору надається документ щодо передачі землі з довірільними чи іншими умовами або обмеженнями, немає потреби заносити до реєстраційного акту подробиць цих довірільних чи інших умов або обмежень, але слід занести запис "під довірільні умови" чи "з обмеженнями" або інші відповідні слова, а також вказати номер документу, що створює довірільні чи інші умови або обмеження. Будь-який документ на користь особи, чії інтереси регламентуються довірільними чи іншими умовами або обмеженнями, має реєструватися тільки в тих випадках, якщо реєстратор засвідчить виконання довірільних чи інших умов або обмежень, а також якщо існує відповідне судове рішення. Реєстратор може вимагати надання свідочств чи інших доказів виконання довірільних чи інших умов або обмежень, а також може надіслати повідомлення заінтересованим особам щодо передачі прав.

34. **Сервітути.** Якщо реєстратор отримує документ щодо надання сервітутів, він має зробити запис щодо надання сервітутів у реєстраційних актах на земельну ділянку, яка обтяжується цими сервітутами, та на земельну ділянку, на користь якої передаються права на сервітути.

35. **Виконання прав за дорученням.** Будь-яка особа може забезпечити надання іншій особі повноважень щодо виконання передачі, обтяження чи інших інтересів на землю шляхом передачі прав за дорученням чи шляхом посилання на опис конкретного інтересу або за відповідними загальними правилами. Реєстратор повинен зареєструвати відповідну передачу прав за дорученням і зробити у реєстраційному акті запис щодо її реєстрації з вказанням конкретного права та часу реєстрації. Реєстратор може реєструвати документ, застосований особою, яка фактично діяла за дорученням в межах наданих повноважень щодо виконання передачі, обтяження чи інших інтересів на землю, в тому випадку,

якщо реєстраційний акт не містить відповідного зареєстрованого документу щодо скасування повноважень виконання прав за дорученням. Реєстратор може вимагати надання свідоцтв чи інших доказів того, що відповідна особою, яка фактично діяла за дорученням, не виходила за межі наданих повноважень, а також може надіслати повідомлення заінтересованим особам щодо передачі прав.

36. **Смерть.** У випадку смерті особи, що має будь-який інтерес на зареєстровану землю, цей інтерес переходить до особи, яка успадковує це право згідно з законодавством.

Моментом передачі прав на інтерес та набуття юридичної чинності вважається дата смерті попереднього власника прав.

### *Зустрічні позови*

37. Кожна особа, що має позов щодо будь-якого інтересу на зареєстровану землю, може заповнити в конторі реєстрації прав на нерухомість письмовий документ зі свідоцтвом щодо справедливості своїх претензій та повним описом прав чи інтересів, щодо яких надається позов, того, яким чином чи від кого були отримані ці права або інтереси, з вказанням тому та сторінки, де знаходиться відповідний реєстраційний акт, а також адреси надсилача зустрічного позову, на який можуть надсилатися всі повідомлення. У випадку звернення будь-якої заінтересованої сторони до суду, що має відповідну юрисдикцію, суд повинен забезпечити своєчасне слухання питання щодо чинності цього зустрічного позову й видати судові рішення чи декрет згідно вимогам законодавства. Якщо суд вирішить, що зустрічний позов не має юридичної чинності, то наказом суду реєстрація цього позову має бути скасовано. Якщо ж суд вирішить, що зустрічний позов є юридично чинним, то це рішення має бути вказане в судовому декреті, після чого цей декрет повинен бути зареєстрованим реєстратором для того, що підтвердити юридичну чинність відповідного інтересу.

38. Будь-яка заінтересована особа може у будь-який час надіслати петицію до компетентного суду, яка стосується наступних випадків:

- а) якщо закінчилася дія будь-яких зареєстрованих інтересів,
- б) якщо виникли або були створені нові інтереси, що не є наявними у реєстраційному акті,
- в) якщо при заповненні реєстраційного акту або занесенні записів в нього було припущено будь-яких помилок або щось пропущено,

- акті,
- г) якщо змінилося ім'я чи прізвище особи, зазначеної в реєстраційному
  - д) у випадку одруження чи розлучення зареєстрованого власника,
  - е) якщо існують поважні підстави для винесення судового рішення.

Суд може розглядувати отриману петицію після того, як всім заінтересованим сторонам будуть надіслані повідомлення згідно вимог законодавства.