



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV GEODÉZIE

INSTITUTE OF GEODESY

EVIDOVÁNÍ PRÁV K NEMOVITOSTEM V RUSKÉ FEDERACI A NA UKRAJINĚ

REGISTRATION OF REAL ESTATE RIGHTS IN THE RUSSIAN FEDERATION AND
UKRAINE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Luiza Davleeva

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JIŘÍ VONDRÁK, Ph.D.

BRNO 2020



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3646 Geodézie a kartografie
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3646R003 Geodézie, kartografie a geoinformatika
Pracoviště	Ústav geodézie

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Luiza Davleeva
Název	Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci a na Ukrajině
Vedoucí práce	Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2019
Datum odevzdání	22. 5. 2020

V Brně dne 30. 11. 2019

doc. Ing. Radovan Machotka, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Manthorpe, J. et. al.: Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation, UNECE, London 2000

Zakon Ukrainy O topografo-geodezicheskoy i kartograficheskoy deyatel'nosti ot 23.12.1998 No. 353-XIV Soderzhaniye. Dostupné

z: https://kodeksy.com.ua/ka/o_topografo-geodezicheskoy_i_kartograficheskoy_deyatelnosti.htm

Federal'nyy zakon "O kadaastrovoy deyatel'nosti" ot 24.07.2007 N 221-FZ (poslednyaya redaktsiya). Dostupné

z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/

Zakon Ukrainy O Gosudarstvennom zemelnom kadastre ot 07.07.2011 No. 3613-VI Soděržanie. Dostupné

z: https://kodeksy.com.ua/ka/o_gosudarstvennom_zemelnom_kadastre.htm

Federal'nyy zakon "O geodezii, kartografii i prostranstvennykh dannyykh i o vnesenii izmeneniy v otdel'nyye zakonodatel'nyye akty Rossiyskoy Federatsii" ot 30.12.2015 N 431-FZ (poslednyaya redaktsiya) Dostupné

z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191496/

Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Znění k datu: 1.1.2014 (aktuální znění).

Wolf, P. & Ghilani, C.: Elementery Surveying, Upper Saddle River, NJ.: Prentice-Hall, 2006

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Vyhledejte a nastudujte katastrální předpisy ve dvou státech Východní Evropy - Ruská federace a Ukrajina. Tyto předpisy srovnajte a uveďte konkrétní příklady jejich uplatňování. Zaměřte se na významné rozdíly v evidenci a změnách vlastnických práv. Výsledná zjištění srovnajte s praxí obvyklou v ČR.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).

2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Cílem této práce je porovnání evidencí práv k nemovitostem na územích Ruské federace a Ukrajiny s Českou republikou. Informace o každé zemi jsou rozděleny do pěti částí: historie, státní organizace, příklad z katastru nemovitostí, geodetické práce a státní souřadnicové systémy. Každá část obsahuje porovnání se stavem v České republice.

KLÍČOVÁ SLOVA

evidování práv, nemovitost, katastr, Česká republika, Ruska federace, Ukrajina

ABSTRACT

The aim of this study is comparing the registration of rights to a real estate in the Russian Federation and Ukraine with the Czech Republic. The information of each country is divided into five parts: history, state organizations, example of cadastre, geodesical works and state coordinate systems. Each part contains a comparison of the situation in the Czech Republic.

KEYWORDS

registration of rights, real estate, cadastre, Czech Republic, Russia, Ukraine

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Luiza Davleeva *Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci a na Ukrajině*. Brno, 2020. 65 s., 7 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci a na Ukrajině* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 27. 5. 2020

Luiza Davleeva
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci a na Ukrajině* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27. 5. 2020

Luiza Davleeva
autor práce

Poděkování:

Ráda bych poděkovala vedoucímu své bakalářské práce, Ing. Jiřímu Vondrákovi, Ph.D., za trpělivost a cenné rady při zpracování této práce. Chtěla bych také poděkovat své rodině za podporu při studiu.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci	12
2.1	Historie vzniku pozemkových a majetkových vztahů v Ruské federaci.....	12
2.1.1	Historie vývoje katastru v Rusku od IX. do XVIII. století.....	12
2.1.2	Generální mapování Ruska v XVIII. století	13
2.1.3	Zemská reforma z roku 1861 (zrušení nevolnictví).....	14
2.1.4	Stolypinová reforma z roku 1906	15
2.1.5	Účetnictví země během let sovětské moci	15
2.1.6	Restrukturalizace pozemkových vztahů po roce 1990	16
2.1.7	Vznik pozemkových a majetkových vztahů po roce 1990	17
2.2	Orgány, provádějící státní registraci vlastnických práv nemovitostí v Ruské federace.....	18
2.2.1	Rosreestr	18
2.2.2	Jednotný státní registr práv (EGRP).....	19
2.2.3	Jednotný státní registr nemovitostí	19
2.3	Postupy při nákupu bytu v Ruské federaci z hlediska katastru nemovitostí	21
2.3.1	Získání výpisu z EGRN	21
2.3.2	Eliminace rizika sporů	23
2.3.3	Předběžná opatření.....	24
2.3.4	Předání dokumentů prodejci	26
2.3.5	Prodejní transakce	27
2.3.6	Předání dokumentů společnosti Rosreestr	30
2.3.7	Příjem dokumentů od Rosreestr.....	31
2.4	Fáze mapování pozemku v Ruské federace z hlediska geodézie.....	32
2.4.1	Přípravná fáze	32

2.4.2	Terénní práce – mapování pozemku	33
2.4.3	Kancelářské zpracování výsledků mapování. Vytváření hranic projektu pozemku, vytvoření hraničního plánu pozemku	36
2.4.4	Schválení hranic půdy s přílehlými vlastníky (uživateli) půdy	37
2.4.5	Předání plánu hranic státnímu inspekčnímu orgánu k rozhodnutí o registraci pozemku s katastrálními záznamy (vydání výpisu z EGRN) nebo o změně informací v statním katastru nemovitostí	38
2.5	Geodetické souřadnicové systémy používané v Ruské federaci	39
3	Evidování práv k nemovitostem na Ukrajině	41
3.1	Historický vývoj katastrálních prací na Ukrajině	41
3.1.1	Zrušení nevolnictví	41
3.1.2	Založení katastru nemovitostí během sovětské éry	42
3.1.3	Vývoj státního katastru nemovitostí v souvislosti s reformou pozemkových vztahů na Ukrajině	43
3.2	Úřady pro registraci práv na nemovitost	45
3.2.1	Státní registr vlastnických práv k nemovitostem	45
3.3	Postup prodeje bytů na Ukrajině (z hlediska katastru nemovitostí)	49
3.3.1	Příprava a ověření dokumentů	49
3.3.2	Registrace předběžné smlouvy o prodeji	50
3.3.3	Kupní smlouva	51
3.3.4	Náklady při koupi nemovitosti	52
3.4	Zeměměřičství na Ukrajině – zjišťování hranic pozemku z hlediska geodézie	53
3.4.1	Zjišťování hranic pozemku	53
3.4.2	Obnova hraničních značek v případě ztráty technické dokumentace	54
3.5	Státní geodetické souřadnicové systémy na Ukrajině	57
4	Závěr	59
5	Seznam použité literatury	60

6	Seznam obrázků.....	63
7	Seznam použitých zkratk 64	64
8	Seznam příloh	65

1 Úvod

Cílem této práce je srovnání práv na území Ruské federace a Ukrajiny s Českou republikou. Práce byla vytvořena tak, aby vysvětlila a objasnila rozdíly ve vývoji práv k nemovitostem v daných zemích: jejich výhody a nedostatky.

Pro toto téma bylo vybráno Rusko a Ukrajina, aby bylo možné sledovat, do jaké míry se dnes jejich zákony a normy liší, vzhledem k tomu, že to byl dříve jeden stát.

Ruská federace s Ukrajinou byly dříve součástí Sovětského svazu, měly taktéž společné normy a právní předpisy. Po pádu Sovětského svazu se však zmíněné země staly samostatnými státy a začaly rozvíjet své vlastní zákony i normy.

Zadáním práce bylo zvážit tyto aspekty:

- historii vývoje katastru nemovitostí Ruské federace a Ukrajiny;
- úřady pro registraci nemovitostí v Ruské federaci a na Ukrajině;
- postup při nákupu a prodeji bytu v Ruské federaci a na Ukrajině;
- hlavní aspekty geodetických prací v Ruské federaci a na Ukrajině;
- souřadnicové systémy v Ruské federaci a na Ukrajině.

O výše zmíněných bodech se bude dále hovořit v jednotlivých kapitolách s podobnými názvy. V nichž bude mimo jiné srovnána daná situace s obdobným stavem v České republice.

Významným aspektem při psaní tohoto díla je skutečnost, že tato práce byla původně napsána v ruském jazyce a poté přeložena do českého jazyka. Důležité názvy institucí a termíny byly přeloženy tak, aby byl zachován jejich původní význam.

Všechny zkratky jsou popsány v poznámkách pod čarou a na zvláštním listu, který je k nalezení na konci práce. Některé zkratky si zachovaly nepřeložený tvar z ruského jazyka.

2 Evidování práv k nemovitostem v Ruské federaci

2.1 Historie vzniku pozemkových a majetkových vztahů v Ruské federaci

2.1.1 Historie vývoje katastru v Rusku od IX. do XVIII. století

V IX. století bylo území země desetkrát menší a nazývalo se Rus¹. Územní účetnictví bylo v této době inovací. Bylo prováděno pomocí pozemkových knih, které zpočátku obsahovaly pouze soupisy klášterních a církevních nemovitostí. Vzhledem k vysokým nákladům na udržování armády a vedení válek se stát rozhodl vybírat daně od vlastníků půdy. Proto se registr majitelů brzy rozšířil.

Za vlády Ivana Hrozného bylo rozhodnuto vést spisovné knihy, protože půda začala získávat stále větší hodnotu. Spisovné knihy obsahovaly jméno majitele a způsob získání půdy. Počet soudních sporů mezi vlastníky půdy v této době výrazně vzrostl, protože plocha půdy byla odhadnuta pouze přibližně.

Petr I. se za vlády rozhodl vytvořit obecnou mapu Ruské říše. Přesnost měření v terénu se značně zvýšila, díky začátkům studií geodézie a použití speciálních nástrojů při mapování. Údržba katastru nemovitostí se stala věcí národního významu. Za zabití geodeta v této době hrozil trest smrti. Geodetické průzkumy území začaly po celé zemi. Po smrti Petra byla vydána: Podrobná mapa a Velký třídílný atlas.

Mezitím v českých zemích:

Ve 14. století vznikají zemské desky a urbáře pro evidenci soukromého práva na majetek, hlavně kvůli výběru daní.

Čechy:

- první rustikální katastr (první berní rula): vyhotovení 1653-1656, platnost od 1656;
- druhý rustikální katastr (druhá berní rula): vyhotovení 1674-1683, platnost od 1684;

¹ Ruská federace měla během historického období různé názvy.

- první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula): vyhotovení 1748, platnost od 1749.

Morava:

- první lánová vizitace: 1656-1658;
- druhá lánová vizitace: 1669-1697. [11]

2.1.2 Generální mapování Ruska v XVIII. století

Geodetické práce byly snahou o stanovení přesných hranic jednotlivých majetků. Vládní manifest byl zveřejněn 19. září 1765 a fungoval až do konce XIX století.

Motto generálního mapování „Každý má své“ navrhla sama císařovna Kateřina II.

Dokumentace generálního mapování zahrnovala:

1. Územní plány: mohl to být plán pro jeden pozemek nebo dokonce pro jakýkoli kraj.
2. Ekonomické poznámky k plánům: jedná se o informace o majetku, pozemcích, které patřily jednotlivým vesnicím.
3. Pozemkové knihy: obsahovaly popis hranic pozemků.
4. Poznámky v terénu jsou různé dokumenty, které byly sestaveny během průzkumu. Například postup mapování, spory, oznámení majitele.

Mezitím v českých zemích:

Nahrazení předchozích berních rul a lánových rejstříků.

- Tereziánský katastr dominikální (panské vyrovnání): vyhotovení 1749-1756, platnost od 1757, vyrovnání pozemkové daně vrchností.
- Druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula): vyhotovení 1757, platnost od 1757, generální vizitace předchozí berní ruly.
- r. 1785 - patent Josefa II.: zaměření každého pozemku kvůli přesnějšímu určení daně, před tím se daň určovala podle osídlení pozemku.
- Josefský katastr (1789-1790) - poté návrat zpět k tereziánskému katastru kvůli neporozumění u šlechty.
- Tereziánsko-josefský katastr (1794-1860) - kombinace výměr z josefského a ocenění z tereziánského katastru. [11]

2.1.3 Zemská reforma z roku 1861 (zrušení nevolnictví)

19. února 1861 vyšel Manifest o zrušení nevolnictví a Nařízení o rolnících, kteří odešli z poddanství. Tímto bylo nevolnictví navždy zrušeno. Tato reforma regulovala systém evidování a oceňování pozemků. V roce 1906 bylo vydáno Nařízení, díky kterému mohli rolníci opustit společenství.

Majitelé půdy zůstali vlastníky půdy, ale byli povinni ji poskytnout rolníkům k použití. Aby mohli rolníci pozemek využívat, museli platit nájemné nebo vykonávat práci, kterou nemohli odmítnout po dobu 9 let. Pokud si chtěli pozemek zakoupit, měli možnost si zažádat o půjčku. Pozemek mohl koupit jeden rolník nebo společenství. Venkovské společenství se skládalo z rolníků žijících na pozemcích jednoho vlastníka. Mohla se skládat z jedné vesnice nebo několika osad. Pozemky získané jednotlivými rodinami představovaly osobní majetek každého jejího člena a byly předávány dědictvím.

Zrušení nevolnictví vedlo k velkým změnám v postavení rolníka. Začíná se rozvíjet kapitalismus. Feudální společnost, která existovala dříve, se začala proměňovat v kapitalistickou společnost. Objevila se komoditní ekonomika a tržní vztahy. Rolnická ekonomika, která měla původně přirozený charakter, se nyní stává komoditou.

Cíle zeměměřického prací v Rusku v tomto období:

- *Právní:* k určení hranic vlastnictví půdy byly vypracovány právní dokumenty.
- *Zemědělské:* nepříjemné podmínky využití půdy byly vyloučeny. Například: enormní zakřivení hranic a další.
- *Finanční:* oceňování pozemků pro vyměření daně.

Mezitím v českých zemích:

Na území dnešní České republiky byl v platnosti Stablní katastr, který vznikl za účelem získání přesného měřického podkladu pro stanovení pozemkové daně.

2.1.4 Stolypinová reforma² z roku 1906

Autorem a organizátorem reformy je Stolypin, významný státník Ruska. Od roku 1906 do roku 1911 sloužil jako předseda Rady ministrů.

6. listopadu 1906 vydal císař Nikolaj II. vyhlášku, podle které rolníci museli opustit komunitu a rozvíjet soukromé vlastnictví. Nákupy a prodeje byly taktéž povoleny.

Začátkem dvacátého století v Rusku došlo ke snížení vlastnictví šlechtických pozemků, ke snížení státního vlastnictví a ke zvýšení vlastnictví půdy rolníků.

Akt z roku 1910 přispěl k rychlé likvidaci společenství a přechodu k soukromému rolnickému vlastnictví půdy. Zavázal se převést do osobního vlastnictví půdu v těch společenstvích, ve kterých po dobu 24 let nedošlo k přerozdělování půdy a rolníci se automaticky stali vlastníky svých pozemků. K rozvoji pozemkových vztahů tedy došlo s vytvářením soukromého vlastnictví půdy ve formě rolnických farem.

S takovým systémem pozemkových vztahů v Rusku roku 1917 vypukla revoluce.

Mezitím v českých zemích:

Na území dnešní České republiky pokračuje Stabilní katastr, který vznikl za účelem získání přesného měřického podkladu pro stanovení pozemkové daně.

2.1.5 Účetnictví země během let sovětské moci

Po revoluci v roce 1917 v Rusku došlo k velkým změnám v pozemkové legislativě. V roce 1918 byla přijata vyhláška „O socializaci Země“. Objevuje se znárodnování půdy, stejné právo na využívání půdy a pracovní normy pro využívání zemědělské půdy. V roce 1919 se objevilo ustanovení zakládající dvě formy využití území: státní a kolektivní. V roce 1955 byla zavedena státní registrace dostupnosti a distribuce půdy, jakož i státní registrace půdy. V roce 1970 bylo přijato ustanovení „O státní kontrole nad využíváním půdy“, kontrola byla prováděna službami pozemních staveb Ministerstva zemědělství a potravin SSSR.

Během let sovětské vlády existovaly tři hlavní typy katastrů: zemědělský, vodní a lesní. Katastr byl jedinou knihou, která obsahovala informace o uživatelích půdy a charakteristice půdy. Bylo prováděno pravidelné sledování zemědělské i lesní půdy.

² Agrární reforma

Katastrální dokumenty byly psány ručně, z tohoto důvodu nebyly moc přesné.

Uživatelé půdy se změnili:

- Velký počet malých držitelů půdy byl nahrazen menším počtem velkých kolektivních uživatelů půdy.
- Státní pozemky byly majetkem lidu a vládní struktury to měly na starosti.

Mezitím v českých zemích:

Na území dnešní České republiky stále pokračuje Stablní katastr. Poté od roku 1927 začíná platit Pozemkový katastr, který má platnost až do roku 1971. Dne 8.5.1947 byl přijat zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek. V roce 1956 byla založena Jednotná evidence půdy (JEP). Dne 1. 4. 1964 nabyl účinnosti nový občanský zákoník a zákon o evidenci nemovitostí (EN). [11]

2.1.6 Restrukturalizace pozemkových vztahů po roce 1990

Po roce 1990 byla provedena pozemková reforma v Ruské federaci. Reforma proběhla ve dvou fázích:

- První etapa byla založena na předchozí ústavě RSFSR z roku 1978.
- V druhé fázi roku 1993 byla přijata nová ústava.

V roce 1990 byla upravena ústava RSFSR z roku 1976. Do té doby neexistovalo právo na soukromé vlastnictví. Pozemek byl bez platby převeden na fyzické a právnické osoby k neomezenému využití. Ústava, která byla přijata v roce 1993, schválila soukromé vlastnictví půdy.

Během perestrojky³ byly přijaty legislativní akty, které definovaly otázky využití půdy. Uvedly formy vlastnictví půdy: užívání, pronájem a celoživotní dědictví, držba a využívání půdy se platí.

³ Skupina ekonomických reformních kroků zahájených v 80. letech 20. století v SSSR Michailem Gorbačovem.

2.1.7 Vznik pozemkových a majetkových vztahů po roce 1990

V roce 1993 byla přijata nová ústava. Bylo zakotveno právo soukromého vlastnictví a svobodné nakládání s nemovitostmi. V roce 1994 pokračoval vývoj legislativních a regulačních dokumentů. V této době se objevuje trh s pozemky, který byl regulován státem. Byly zavedeny normy pro definování nemovitostí. Zahrnují pozemky, podloží, vodní plochy, lesy, sady, pole, budovy, stavby.

Roku 1997 se změnilo vlastnictví půdy. Pozemky byly přiděleny obyvatelům pro účely obhospodařování a výstavbu. Dochází k reorganizaci a privatizaci pozemků kolektivních a státních farem. Objevuje se státní registrace převodů a práv k nemovitostem.

V letech 2001-2008 státní katastr nemovitostí začíná vést evidenci pozemků a Úřad technické inventury vede evidenci investiční výstavby.

Od roku 2008 do současnosti se vyvíjí jednotný systém registrace práv a katastrální vedení záznamů. Všechna tato opatření zdokonalily systém vedení záznamů pozemkových a majetkových vztahů.

Mezitím v českých zemích:

Od 1. 1. 1993 byl přijat zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Začátek katastru nemovitostí (KN). [11]

2.2 Orgány, provádějící státní registraci vlastnických práv nemovitostí v Ruské federace

2.2.1 Rosreestr

Rosreestr a jeho územní divize (Federální služby státní registrace, katastru nemovitostí a kartografie Ruské federace) provádějí evidenci a registraci nemovitostí.

Hlavní funkce:

1. Vedení systému katastrální evidence nemovitostí, kontrola hospodaření s půdou, pozemkový a geodetický dozor, státní katastrální ocenění.
2. Státní registrace transakcí s nemovitostmi.
3. Podpora státních navigačních map, které byly dříve vedeny, nyní zrušenými, Federálními agenturami geodézie a kartografie.
4. Dozor nad samoregulačními organizacemi.

První dva ovlivňují zájmy všech občanů.

Rosreestr vykonává své funkce zveřejňováním informací na svých oficiálních webových stránkách a umožňuje přístup k elektronickým službám viz *rosreestr.ru*.

Podřízené organizace:

- Federální katastrální komora federální služby pro státní registraci, katastr a kartografii s územním členěním ve zřizovacích jednotkách Ruské federace.
- Federální vědeckotechnické centrum geodézie.

Vztahy s jinými orgány a organizacemi jsou budovány na základě dohod. Například dohoda o spolupráci s Federální notářskou komorou ze dne 20. března 2014 č. 28, která definuje hlavní vzájemnou spolupráci, jako je např. výměna informací.

Přijímání a vydávání dokumentů pro Rosreestr provádí MFC. Práce tohoto orgánu v regionu se provádí na základě trojstranné dohody o spolupráci uzavřené mezi MFC, správou Rosreestr a pobočkou federální katastrální komory.

Povinnosti přidělené Rosreestru:

- Státní katastrální registrace;
- Státní registrace práv;
- Správa EGRN a poskytování informací z ní.

Při odmítnutí Rosreestu vykonat určité kroky nebo při pozastavení státní registrace se lze odvolat u soudu.

2.2.2 Jednotný státní registr práv (EGRP)

Jednotný státní registr práv je úložiště informací o registrovaných nemovitostech v Ruské federaci. Tyto podmínky jsou zapsané v zákoně ze dne 21. července 1997 č.122-FZ o státní registraci práv k nemovitostem a transakcím s nimi.

Výpis z EGRP je nezbytný pro nákup, prodej, registraci pozemků nebo bytů, jakož i pro hypotéky, půjčky a ochranu práv k nemovitostem u soudů.

Výpis z EGRP obsahuje:

- a) název orgánu státní registrace
- b) datum certifikace prohlášení
- c) odchozí číslo
- d) katastrální (nebo podmíněné) číslo
- e) účel
- f) oblast
- g) adresu (umístění)
- h) údaje o držiteli práv
- i) druh zapsaného práva
- j) registrovaná právní omezení
- k) jméno osoby žádající o výpis

EGRP má informace o nemovitostech registrované od 31. ledna 1998. Pokud po tomto datu nebyly s majetkem provedeny žádné změny, data nejsou zaznamenána. V takovém případě bude výpis na požádání zamítnut.

Výpisy z EGRP existovaly do 31. prosince 2016.

2.2.3 Jednotný státní registr nemovitostí

Od 1. ledna 2017 se EGRP a státní katastr nemovitostí sloučily do jediné informační databáze EGRN (Jednotný státní registr nemovitostí), což je zapsáno ve federálním zákoně č. 218 o státní registraci nemovitostí.

Dokumenty, které lze získat z EGRN:

- výpis z EGRN o nemovitosti;
- výpis z EGRN o hlavních charakteristikách nemovitostí a registrovaných právech k ní;
- katastrální plán území;
- prohlášení o zóně se zvláštními podmínkami pro využívání území, územní zóně, objektu kulturního dědictví, území prioritního sociálního a ekonomického rozvoje, zóně územního rozvoje v Ruské federaci, lesnictví, lesoparku, zvláště chráněné přírodní oblasti, zvláštní hospodářské zóně a loveckém terénu, pobřežní čára (hranice vodní plochy), zeměměřický projekt;
- výpis hranic mezi zakládajícími subjekty Ruské federace, hranic obcí a měst;
- výpis z EGRN o katastrální hodnotě nemovitosti;
- výpis z EGRN o registrovaných smlouvách o účasti na společné výstavbě.

Dokumenty, které lze získat od EGRN s omezeným přístupem (na žádost držitele práv):

- výpis z EGRN o právech jednotlivce na jeho existující nemovitosti;
- výpis z EGRN o převodu práv k nemovitosti;
- výpis z EGRN o uznání držitele práv za právně nezpůsobilého nebo částečně právně nezpůsobilého;
- výpis z EGRN o obsahu právních dokumentů;
- kopie dokumentů, na jejichž základě jsou informace zadávány do EGRN.

V České republice:

V České republice lze nalézt všechny podrobné informace o nemovitostech a pozemcích na katastru nemovitostí. KN zahrnuje:

- soubor geodetických informací (SGI) - zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích)
- soubor popisných informací (SPI) – zahrnuje informační údaje o právních vztazích a právech a skutečnostech na nemovitost, stanovených zákonem

Informace o majiteli, typ parcely a její zatížení mohou vidět všichni na webových stránkách www.cuzk.cz. [31]

2.3 Postupy při nákupu bytu v Ruské federaci z hlediska katastru nemovitostí

Typy právního postavení bytu:

- bez registrovaného vlastnictví (primární);
- se zapsaným vlastnictvím (sekundární).

Primární trh nemovitostí:

Patří sem byty ve výstavbě bytových domů. Prodej práv a uplatnění nároků na tyto byty probíhá přímo v průběhu jejich výstavby. Tento prodej může probíhat již ve fázi výkopu (cena takového „virtuálního“ bytu je pak mnohem nižší) a ve fázi uvedení domu do provozu (vlastnictví však není dosud zaregistrováno).

Při nákupu takového bytu obdrží kupující (po dokončení domu a všech registračních postupů) primární vlastnictví bytu, to znamená, že se stane jeho prvním vlastníkem.

Sekundární trh nemovitostí:

2.3.1 Získání výpisu z EGRN

V počáteční fázi je velmi důležité získat informace od Rosreestru (EGRN) o nemovitosti: katastrální číslo, výměra, katastrální cena případně zatížení.

Je nebezpečné účastnit se transakce bez této položky!

Oficiální prohlášení lze objednat online:

1. Prohlášení o majetku, které obsahuje informace o nepřítomnosti / přítomnosti zatížení.
2. Zvláštní výpis z převodu vlastnictví (historie předchozích transakcí s majetkem).

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области. Межрайонный отдел
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела
19.01.2017	№ 50-0-1-247/4002/2017-296
Кадастровый номер:	77:03:0006010
Номер кадастрового квартала:	77:03:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	35
Адрес:	111123 Москва, р-н Перово, ул. Владимирская 1-я, д.3, корп.3, кв.
Площадь, м ² :	119.6
Наименование:	Квартира
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	24566027.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0006010:
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ранее учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Ворошилов Денис Владимирович
Заместитель начальника	Полстяков Андрей Николаевич
	М.П.

Obr. 1 Ukázka výpisu z EGRN (převzato z [20])

Je také vhodné sledovat změny v záznamech v EGRN.

V České republice:

Rozsah a podmínky poskytování údajů z katastru nemovitostí se řídí vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění. Mimo obvyklých forem vydávání informací, výpisů, opisů a kopií, dostupných přímo na katastrálních pracovištích, poskytuje ČÚZK některé výstupy rovněž prostřednictvím veřejné sítě Internet. Jsou to bezplatná aplikace *Nahlížení do KN* (omezený rozsah informací, zdarma), placená aplikace *Dálkový přístup k datům KN* nebo aplikace *Webové služby Dálkového přístupu*.

Mimo výše zmíněného zajišťují resortní organizace řadu dalších datových služeb. Jde například o poskytování dat KN v elektronické podobě (tyto výstupy z databází katastru nemovitostí lze získat pouze za legislativně stanovených podmínek). Data v elektronické podobě se rozumí data KN ve stanovených výměnných formátech, obsahující údaje souboru popisných informací (SPI), digitální katastrální mapy (DKM)

a rastrová data skenovaných katastrálních map. Tato data poskytují v rámci své působnosti jednotlivá katastrální pracoviště. Výstupy, přesahující rámec jednoho katastrálního pracoviště, zajišťuje ČÚZK, odbor služeb uživatelům.

Zvláštní službu představuje poskytování přehledu vlastnických a jiných práv k nemovitostem, evidovaných pro fyzické nebo právnické osoby v rozsahu celé ČR. Pro žadatele, kteří mají ze zákona nárok na bezplatné poskytnutí těchto informací, zajišťuje tuto službu ČÚZK, odbor služeb uživatelům. Pro ostatní zájemce poskytují tuto službu za úplatu všechna katastrální pracoviště v úředních hodinách. [31]

2.3.2 Eliminace rizika sporů

Pro vyloučení rizika sporů je nutné si vyžádat od prodávajícího originální dokumenty k nemovitostem: právní dokumenty a správné podklady k bytu.

Mezi klíčové aspekty ke kontrole patří:

- *Nulové a neplatné transakce* – transakce je neplatná z důvodů stanovených zákonem, na základě jejího uznání soudem (neplatná transakce) nebo bez ohledu na takové uznání (neplatná transakce).
- *Souhlas partnera s prodejem* – notářsky ověřený dopis, ve kterém jeden z manželů jasně vyjadřuje svou vůli, z čehož vyplývá, že nemá námitky proti prodeji uvedeného bytu druhým manželem.
- *Povolení od opatrovnických úřadů* – je-li jedním z majitelů bytu osoba do 18 let, musí od opatrovnických úřadů získat povolení k prodeji bytu.
- ***Osoby oprávněné k pobytu:***
 - a) Všichni vlastníci bytu (lze je dohledat z titulu nebo ze sjednoceného státního rejstříku)
 - b) Rodinní příslušníci majitele bytu, vč. bývalých (bez vlastnictví bytu, ale zapsaný v něm)
 - c) Osoby, které získaly právo k užívání bytu na základě závěti (v případě, že byl byt převeden na majitele dědictvím)
 - d) Věcné břemeno – předchozí vlastníci bytu, kteří měli závislou údržbovou⁴ smlouvu s aktuálním vlastníkem

⁴ Starat se o vlastníkovu v důchodě do konce jeho života.

- e) Osoby, s nimiž majitel bytu má smlouvu o pronájmu nebo smlouvu o bezdůvodném užívání

Můžete si také vyžádat kopie dokumentů pro podrobnou studii domu nebo u právníka.

V České republice:

Tato položka je podstatná i v České republice, je potřeba kontaktovat katastr nemovitostí a získat výpis, který bude obsahovat:

- kdo a kdy vlastnil majetek;
- informace o dřívějších kupních smlouvách;
- informace o případném zadlužení nemovitosti.

2.3.3 Předběžná opatření

V této fázi by měly nastat následující kroky:

- *Předběžná kupní smlouva*

Předběžná kupní smlouva je velmi významným dokumentem v procesu koupě nemovitosti. Je třeba včas připravit dokumenty pro Rosreestr a uzavřít základní prodejní smlouvu.

Předběžná dohoda slouží k upevnění smluvního vztahu mezi prodávajícím a kupujícím na toto období.

- a) Předběžná kupní smlouva vstupuje v platnost okamžitě poté, co strany podepíší smlouvu a tímto nabyde právní účinnosti.
- b) Zákon nevyžaduje certifikaci notáře ani registraci u Federální registrační služby.
- c) Na základě předběžné smlouvy může být v Rosreestru zaregistrováno břemeno ve prospěch kupujícího, pokud před uzavřením hlavní kupní a prodejní smlouvy existuje dlouhá čekací doba a převádí se velká částka ve formě zálohy nebo akontace.

V České republice:

Není nutná předběžná kupní smlouva, ale může být vyžádaná při nákupu nemovitosti na hypotéku nebo na splátky (převody peněz z jiných zemí).

- *Smlouva o provedení zálohy*

Je dokladem, který potvrzuje finanční způsob zajištění plnění hlavní povinnosti vyplývající ze smlouvy o prodeji nemovitosti.

СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ
при покупке квартиры.

г. _____ 2019 года

ФИО, гражданин РФ, паспорт № _____ выдан _____ года отделением _____, код подразделения _____, адрес регистрации и места жительства: _____, именуемый в дальнейшем **Продавец**, и

ФИО, гражданин РФ, паспорт № _____ выдан _____ года отделением _____, код подразделения _____, адрес регистрации и места жительства: _____, именуемый в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется продать (передать в собственность), а Покупатель обязуется купить (приобрести в собственность) в будущем в срок до _____ года квартиру, расположенную по адресу: _____ по цене _____ (_____) рублей.
2. Указанная квартира состоит из _____ жилой комнаты. Общая площадь квартиры без учета площади лоджий (балконов) составляет _____ (прописью _____) кв. м., расположена на _____ этаже жилого дома. Кадастровый № _____.
3. В счет обеспечения исполнения взятого на себя обязательства Покупатель вносит Продавцу Задаток за приобретаемую квартиру в сумме _____ (_____) рублей.
4. Покупатель и продавец обязуются заключить Договор купли – продажи указанной квартиры в срок _____ года.
5. Стоимость квартиры в размере _____ рублей является окончательной и изменению не подлежит.
6. Сторонам известно, что в соответствии со ст. 380 и 381 ГК РФ они несут ответственность за неисполнение взятых на себя обязательств. А именно: в случае, если договор купли-продажи не будет заключен по вине Продавца (не готовы документы или отказ от заключения, повышение цены, указать возможные причины и т.д.), то он обязуется вернуть покупателю сумму задатка и штраф в размере суммы задатка в срок до _____ года. В случае, если договор купли-продажи не будет заключен по вине Покупателя (не готовы личные документы или отказ от заключения, изменение цены), то он утрачивает право на возврат суммы задатка.
7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых вручается Покупателю, второй – Продавцу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец

Покупатель

Obr. 2 Ukázka smlouvy o provedení zálohy (převzato z [33])

V České republice:

Je tato položka vyjednávána před uzavřením předběžné smlouvy o prodeji, taktéž se jedná o rezervaci nemovitosti.

- *Potvrzení od prodávajícího*

Jednostranný dokument vystavený a podepsaný příjemcem finančních prostředků. Kupující obdrží od prodávajícího potvrzení o převodu zálohy a částečné nebo plné platby za byt.

Záloha – platba části ceny bytu, která se v případě probíhající transakce vrací kupujícímu v plné výši.

Akontace – platba části ceny bytu, která je zárukou povinnosti kupovat a prodávat. V případě neúspěšné transakce z důvodu zavinění kupujícího zůstává na prodávajícím a v případě zavinění prodávajícího je vrácena kupujícímu ve dvojnásobné výši. Kupující si musí ponechat originál původní smlouvy.

РАСПИСКА в получении денег	
Я, (Ф.И.О.) _____	
паспорт: серии _____ № _____, выдан _____	
проживающий(-ая) по адресу (указывается адрес фактического проживания и адрес по паспорту) _____	
Получил от	
(Ф.И.О.) _____	
паспорт: серии _____ № _____, выдан _____	
проживающего(-ей) по адресу: _____	
денежную сумму в размере _____	
(_____ тысяч) рублей	
Указанная денежная сумма получена мною согласно Преварительного договора купли-продажи _____ от _____ 20 _____ г.	
и Соглашения о задатке от _____ 20 _____ г.	
За квартиру по адресу: _____	
Деньги получены в качестве задатка, в счет стоимости вышеуказанной квартиры.	
Ф.И.О. _____	
число _____	подпись: _____

Obr. 3 Ukázka potvrzení od prodávajícího (převzato z [22])

V případě, že alespoň jedna z těchto akcí nebyla dokončena, pravděpodobnost úspěšného dokončení transakce je nulová.

2.3.4 Předání dokumentů prodejci

Prodávající musí připravit následující dokumenty pro ROSREESTR:

1. Průkaz totožnosti (originál).
2. Žádost o registraci.
3. Potvrzení o platbě daní.
4. Smlouvy, dohody, akty o počtů účastníků transakce.
5. Osvědčení o vlastnictví (výpis z EGRP).

6. Právní dokumenty, privatizační dohoda.
7. Osvědčení o nepřítomnosti registrovaných osob a bytové karty⁵ (pouze pro privatizované byty).
8. Souhlas partnera s prodejem, ověřený notářem, je-li byt koupen v manželství.
9. Povolení k prodeji od zákonného zástupce, pokud je prodávající nezletilý, právně neschopný nebo částečně právně způsobilý.
10. Potvrzení oznámení o prodeji ostatním účastníkům ve společném vlastnictví a sousedům v obecním bytě, pokud nejsou zapojeni do transakce.

2.3.5 Prodejní transakce

Kupní smlouva v jednoduché písemné formě

Ke snížení rizika ztráty nebo omezení práv k bytu, by měl kupující pečlivě dbát na přípravu kupní smlouvy bytu a určit formu jeho uzavření.

- Projednává s prodávajícím všechny podmínky a postup převodu vlastnictví. Je třeba vytvořit postup pro přípravu obchodu.
- Podrobně se ve smlouvě uvedou všechny sjednané podmínky transakce a způsoby řešení potenciálních konfliktů nebo nároků na ni v budoucnu.
- Zajištění hmotné odpovědnosti prodávajícího ve smlouvě v případě, že zamlčí významné informace o bytě a v případě předložení práv třetích osob na něj z důvodů, které vznikly před uzavřením transakce.
- Získání právníka pro profesionální posouzení nebo přípravu návrhu smlouvy.
- Shromáždění dokumentů a certifikátů o bytě a jeho majitelích, včetně certifikátů od ND⁶ a PND⁷ (kromě nutných dokumentů požadovaných pro registraci).
- Je dobré nechat svědky diskutovat o podmínkách uzavření smlouvy.

Kupní smlouva v notářské formě

Nejbezpečnější možností uzavření smlouvy o prodeji bytu je příprava a potvrzení smlouvy s notářem. Stojí více, ale většina z výše uvedených rizik jednoduše zmizí nebo bude minimalizována.

⁵ Dokument obsahující informace o osobách, které žijí v určité nemovitosti.

⁶ Osvědčení od narkotika v místě bydliště prodávajícího, že u nich není registrován.

⁷ Osvědčení od neuropsychiatrického lékárníka v místě bydliště prodávajícího, že není u nich zaregistrován.

Notář hraje nejen roli právníka, dále připravuje kompetentně smlouvu sám. Je také oficiálním svědkem dobrovolnosti jednání stran transakce. Zpochybnit transakci ověřenou notářem je mnohem obtížnější.

V České republice:

V České republice je kupní smlouva uzavřena jen v notářské podobě. Což je hlavní dokument, na jehož základě se převádí vlastnictví.

Smlouva o prodeji uvádí:

- a) Cenu objektu.
- b) Informace o původním a novém majiteli.
- c) Lhůtu pro převod peněz.
- d) Způsob převodu peněz (vkladový účet právníka nebo notáře).
- e) Odpovědnost za úhradu poplatků a za opětovnou registraci nemovitosti.
- f) Popis objektu, včetně nábytku a domácích spotřebičů (zůstává nebo ne).
- g) Dobu převodu majetku.
- h) Postup pro vrácení peněz v případě, že k transakci nedošlo.

Akt o přijetí bytu

Převod nemovitosti prodávajícím a přijetí kupujícím se provádí podle aktu převodu podepsaného stranami nebo jinému dokladu o převodu.

Není-li zákonem nebo smlouvou stanoveno jinak, považuje se povinnost prodávajícího převést nemovitost na kupujícího za splněnou poté, co byl majetek předán kupujícímu a strany podepsaly příslušný převodový doklad (článek 1 čl. 566 občanského zákoníku Ruské federace).

Ukazuje se, že akt o přijetí bytu je důležitější než státní registrace transakce a získání osvědčení o vlastnictví, protože je to akce, která potvrzuje dokončení transakce. Stanovuje nejen skutečný stav obytného prostoru v době jeho převodu, ale také období, během kterého se kupující stává skutečným vlastníkem bytu.

Akt o přijetí bytu nemá daný vyplňovací formulář, ale zákon stanoví, jaké informace by se v něm měly vyskytovat:

- a) Jméno.
- b) Místo a datum vytvoření aktu.

- c) Popis bytu (adresa, plocha, stav).
- d) Podrobnosti o stranách (jméno, pasové a kontaktní údaje).
- e) Odkaz na kupní smlouvu.
- f) Skutečnost, že strany nemají vzájemné nároky.
- g) Podpisy účastníků transakce.

Dokument je připraven ve dvou kopiích - jedna pro každého účastníka transakce.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ	
со строительным номером № ____, (корпус ____, этаж ____) по Договору № _____, от «__» _____ 20__ г. долевого участия в инвестировании строительства жилого дома по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____.	
г. _____ «__» _____ 20__ г.	
Общество с ограниченной ответственностью _____, расположенное по фактическому адресу: _____, юридический адрес: _____, Свидетельство о государственной регистрации № _____, именуемое далее «Общество», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ района _____ г. _____, _____ г., зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:	
1. Дольщик выполнил свои финансовые обязательства перед Обществом по Договору № _____, от «__» _____ 20__ г. о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____ в полном объеме стоимости строительства _____-комнатной квартиры со строительным номером _____, общей площадью (без учета балконов и лоджий) _____ кв.м., расположенной на _____ этаже, корпуса _____, на общую сумму _____ руб.	
2. Во исполнение своих обязательств по вышеуказанному Договору, Общество передало, а Дольщик осмотрел и принял вышеуказанную квартиру в состоянии, соответствующем условиям Договора.	
3. Дольщик подтверждает, что не имеет каких-либо претензий по состоянию квартиры, в том числе по качеству строительства.	
4. Стороны подтверждают отсутствие друг к другу финансовых, имущественных и иных претензий в отношении Договора.	
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью вышеуказанного Договора.	
6. Подписанный Акт является документом, дающим право на заселение в вышеуказанную квартиру. Ключи от квартиры получены Дольщиком при подписании настоящего Акта.	
7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.	
ПОДПИСИ СТОРОН:	
«Общество» _____/_____	«Дольщик» _____/_____
http://kvartirny-expert.ru/	

Obr. 4 Ukázka aktu o přijetí bytu (převzato z [12])

V České republice:

V České republice je alternativou k aktu o přijetí bytu kupní smlouva.

Vypořádání transakcí

Při nákupu a prodeji bytu na sekundárním trhu s bydlením existují tři bezpečné způsoby převodu peněz:

- Bankovní buňka (depozitář)
- Vypořádání notářem (prostřednictvím notářského vkladu)
- Akreditiv

První metoda se používá v hotovostních vypořádáních. Druhá metoda pro hotovostní i bezhotovostní vypořádání. Třetí způsob lze využít pouze pro platby bankovním převodem.

V České republice:

V České republice se po podpisu předběžné kupní smlouvy uzavírá smlouva o vkladu (o uložení peněz). Částka rovnající se hodnotě nemovitosti po odečtení rezervačního poplatku bude uložena na samostatný vkladový účet a může být převedena na účet prodávajícího až po obnovení vlastnického práva. Depozitářem může být banka, realitní agentura, notář nebo právník. Smlouva o vkladu je podepsána kupujícím, prodávajícím a osobou, která se stará o uložení peněžních prostředků. Po uzavření této smlouvy převádí kupující peníze na vkladový účet.

2.3.6 Předání dokumentů společnosti Rosreestr

Prodávající a kupující musí předem připravit tyto dokumenty:

1. Průkaz totožnosti (Občanský pas Ruské federace) - originál
2. Žádost o registraci
3. Potvrzení o platbě daní a její kopie
4. Smlouvy, dohody, akty o počtu účastníků transakce
5. Platná notářská plná moc s nezbytným oprávněním, pokud se jedná o účastníka transakce

Dokumenty, které musí být připraveny prodejcem, jsou popsány v bodě 2.3.4.

Dokumenty, které musí být připraveny kupujícím:

1. Oddací list, je-li majetek vyhotoven společně.
2. Notářská předmanželská smlouva, pokud manželé kupují nemovitost ve společném vlastnictví.
3. Notářské povolení partnera ke koupi bytu na hypotéku, je-li byt napsán pouze na jednoho a druhý není s dlužníkem na smlouvě o půjčce.

Prohlášení o převodu práva a žádost o registraci práva

Žádost o státní registraci převodu vlastnictví je vyplněna podle sjednoceného vzoru a předložena Rosreestru spolu s dalšími nezbytnými doklady.

V České republice:

Prohlášení o převodu práva a žádost o registraci práva jsou zasílány katastru nemovitostí.

Státní platba cla

Od specialisty oddělení obdržíte seznam přijatých dokumentů:

- adresa objektu a číslo katastru;
- registrační akci, která byla oznámena;
- seznam dokumentů, počet originálů a kopií;
- osobní údaje.

Na určeném místě bude možné dokumenty opět vyzvednout.

2.3.7 Příjem dokumentů od Rosreestr

Posledním krokem je získání následujících dokumentů:

1. Kupní smlouva s nápisem registrace.
2. Výpis z EGRN o novém držiteli práv na nemovitost.

V České republice:

V České republice je při registraci vlastnických práv v katastru nemovitostí blokována nemovitost na dobu 21 dnů – nelze s ní provádět žádné operace. Registrace vlastnických práv netrvá déle než 45 dnů. Při registraci je zadní strana kupní smlouvy ověřena.

Poté, co nový vlastník obdrží kopii kupní smlouvy ověřené katastrem, jakož i potvrzení o registraci, peníze se převedou z trustového účtu na účet prodávajícího. V závislosti na předepsaných podmínkách jsou klíče od nemovitosti předány kupujícímu buď při podpisu kupní smlouvy nebo po registraci vlastnictví. Při tom jsou placeny státní poplatky a poplatky odborníkům, kteří se na transakci podíleli.

2.4 Fáze mapování pozemku v Ruské federace z hlediska geodézie

Mapování zahrnuje geodetické, topografické a katastrální práce. Během mapování se rozlišují následující fáze:

2.4.1 Přípravná fáze

Provádí se sběr a analýza dokumentů a informací nezbytných pro geodetické práce:

- právní doklady;
- dokumenty popisující hranice a plochu pozemku.

Dále se provádí studie geodetické a katastrální dokumentace.

Seznam požadovaných dokumentů pro mapování od fyzických osob:

1. Průkaz totožnosti zákazníka nebo plná moc a pas zástupce zákazníka.
2. Právní dokumenty k pozemkům:
 - rozhodnutí správy o poskytnutí pozemku, technický pas pozemku⁸ (ověřeno obecním úřadem místních úřadů);
 - kupní smlouva pozemku;
 - dohoda o darování půdy;
 - osvědčení o dědickém právu;
 - osvědčení o státní registraci zákona nebo výpis z EGRN;
 - dokumenty BTI.
3. Inventarizační plány nebo jiné dokumenty s popisem hranic a rozlohy pozemku během jeho vzniku.

Seznam požadovaných dokumentů pro průzkum od právnických osob:

1. Právní doklady na pozemek:
 - rozhodnutí správy o poskytnutí pozemku, technický pas pozemku (potvrzeno obecním úřadem místních úřadů);
 - kupní smlouva pozemku;
 - dohoda o darování půdy;
 - osvědčení o dědickém právu;
 - osvědčení o státní registraci zákona nebo výpis z EGRN;

⁸ Dokument, ve kterém jsou uvedeny technické vlastnosti nemovitostí.

- dokumenty BTI.
- 2. Kopie dokumentů požadovaných k uzavření smlouvy:
 - dokumenty potvrzující pravomoc zástupce právnické osoby (plná moc);
 - osvědčení o registraci u daňového úřadu Ruské federace;
 - osvědčení o státní registraci právnické osoby;
 - osvědčení o zápisu do Sjednoceného státního registru právnických osob;
 - výpis z Jednotného registru individuálních podnikatelů;
 - investiční dohoda;
 - rozhodnutí zakladatelů.

2.4.2 Terénní práce – mapování pozemku

Provádí se geodetický průzkum pozemku. Jsou stanoveny hranice topografického průzkumu, lomové body pozemku jsou stanoveny hraničními značkami atd.

Měření se provádí pomocí moderních elektronických zařízení. Zkracují čas potřebný pro práci v terénu a poskytují vysoce kvalitní a přesné výsledky za dodržení daných postupů.

Druhy mapování dle měřítka:

Měřítka 1:50 - 1: 2 000

Toto měřítka se používá hlavně pro geodetické práce pro provedení úprav v krajině a krajinářství. V tomto případě se zohledňuje reliéfní průřez až 25 cm, proto je při sestavování plánu nutné získat dostatečně podrobný obraz terénu s přihlédnutím i k malým rozdílům na povrchu.

Uvádí se všechny velké stromy (obvykle s průměrem kmene 5 cm nebo více), jsou uvedeny jejich přesné souřadnice. Symboly a pracovní postupy nejsou jasně regulovány. Mohou se výrazně lišit v závislosti na dovednostech specialisty, vybavení a vlastnostech terénu.

Vytvoření plánu v měřítku 1: 500 s přihlédnutím k výšce průřezu reliéfu až 50 cm lze rozlišit samostatně. Odráží vlastnosti povrchu, přítomnost vegetace, schéma přechodu nadzemní a podzemní inženýrské sítě. Tyto průzkumy jsou nutné pro výstavbu vícepodlažních obytných nebo průmyslových budov.

Měřítka 1: 2 000

Tato stupnice se používá pro geodetické práce na venkovních pozemcích:

- pro plánování projektů obce nebo jednotlivých oblastí;
- vypracování územních plánů pro sídla;
- vytváření projektů průmyslových podniků;
- pro pracovní výkresy jednotlivých technických objektů (čerpací stanice, potrubí atd.).

Měřítko 1: 5 000 a 1: 10 000

Toto měřítko je nejžádanější, protože práce v tomto měřítku se provádějí při vytváření GPZU⁹, který se používá k získání stavebního povolení, napojení komunikací, sanací atd.

Zakreslují se hranice, lomové body, vodní objekty, lesní plochy, komunikace pod zemí i nad zemí. Získané výsledky ve formě hotové mapy musí být v souladu s provozními komunálními službami.

Druhy mapování dle účelu:

Mapování inženýrských sítí

Informace o inženýrských sítích procházející územím nebývají známé. V tomto případě je nutné provést topografický průzkum země a vypracovat vhodný plán.

Postup:

- nalezení dokumentů, které obsahují data o sítích;
- souřadnice inženýrských sítí jsou poté v terénu vytyčeny a vyznačeny.

Specifikace výsledného plánu jsou dohodnuty s příslušnými službami odpovědnými za provoz těchto sítí.

Stromové mapování

V tomto případě jsou důležité informace o stromech a keřích, které mají předem stanovené parametry, například:

- tloušťka kmene od 5 cm;
- výška od 50 cm.

Výsledný plán obsahuje seznam souřadnic, kvantitativní a kvalitativní parametry vegetace.

⁹ Územní plán pozemku.

V České republice:

Mapy lze rozdělit podle následujících hledisek:

- a) způsobu vyhotovení;
- b) měřítko;
- c) kartografických vlastností;
- d) obsahu mapy;
- e) výsledné formy;
- f) počtu mapových listů.

Podle způsobu vyhotovení se dělí na:

- mapy původní – získané přímým měřením v terénu;
- mapy odvozené – vznikly na podkladě map původních;
- mapy částečně odvozené – vznikly kombinací zmíněných způsobů.

Podle měřítko se dělí na:

- mapy velkých měřítek – do měřítko 1:5 000 včetně;
- mapy středních měřítek – 1:10 000 – 1:200 000;
- mapy malých měřítek – 1:200 000 a menší.

Podle kartografických vlastností se dělí na:

- mapy konformní – nezkreslují se úhly;
- mapy ekvidistantní – nezkreslují se délky v určitém azimutu;
- mapy ekvivalentní – nezkreslují se plochy;
- mapy vyrovnávací – hodnoty úhlového, délkového a plošného zkreslení jsou sníženy.

Podle obsahu se dělí na:

- polohopisné mapy – obsahují pouze polohopisnou složku mapy;
- výškopisné mapy – obsahují polohopis, výškopis a popis;
- mapy obsahující pouze výškopis.

Podle výsledné formy se dělí na:

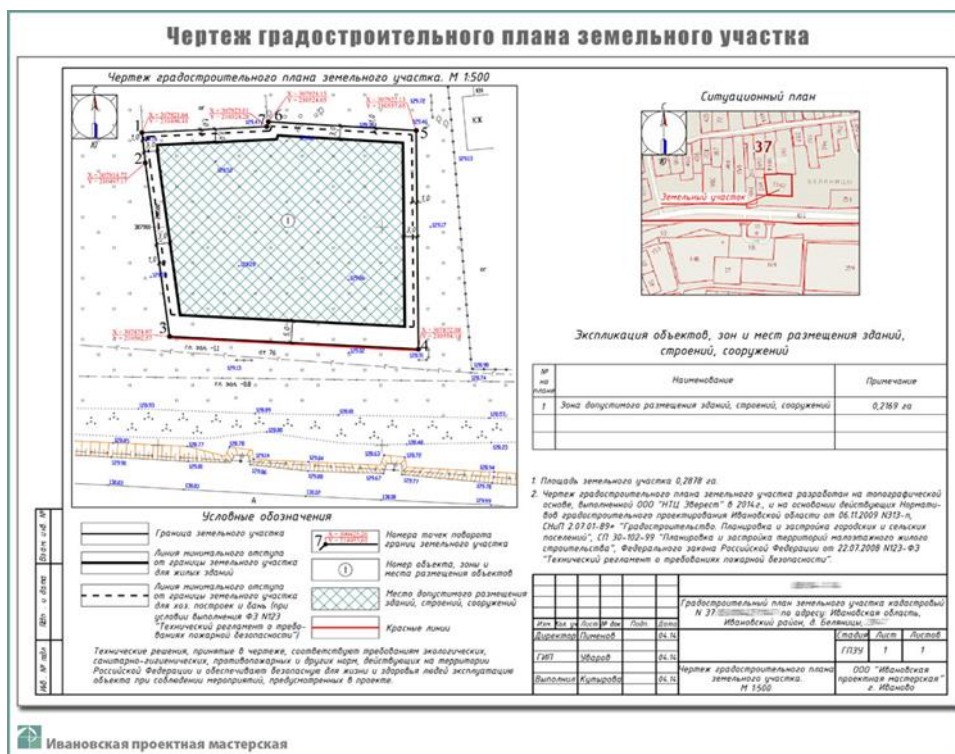
- analogové – jen v grafické podobě;
- číselné – obsahují zpracovaný seznam souřadnic podrobných bodů;
- digitální – soubor dat v počítači.

Podle počtu mapových listů se dělí na:

- soubor map;
- mapové atlasy;
- mapové dílo;
- samostatné mapy. [10]

2.4.3 Kancelářské zpracování výsledků mapování. Vytváření hranic projektu pozemku, vytvoření hraničního plánu pozemku

Po mapování je vypracován územní plán s výkresem v určitém měřítku. Na takovém plánu jsou vyznačeny všechny hranice, lomové body, obvody budov a jejich plocha. Označení objektů je uvedeno ve formě buněk s popisem.



Obr. 5 Ukázka územního plána (převzato z [32])

Klíčové vlastnosti technického výkresu:

1. Měřítko - poměr jednotky výkresu ke skutečné jednotce vzdálenosti v terénu.
2. Výška průřezu reliéfu - zachování stejného spádu výšek po celé délce nebo ve specifických zónách. Umožňuje získat odpovídající plán, pokud jde o nepravidelnosti povrchu.

3. Výškový a polohový souřadnicový systém je standardizován dle usnesení vlády Ruské federace č. 1463. V Rusku se používá výškový systém tzv. Baltský, podle kterého je vodní hladina Baltského moře uznána jako nulová úroveň (průměr za několik desetiletí). Může se však lišit dle regionů.

Po výsledku mapování lze na plán pozemku nakreslit jakékoli nemovité předměty, včetně stromů s uvedením jejich výšky, obvodu, tloušťky, druhu atd.

2.4.4 Schválení hranic půdy s přílehlými vlastníky (uživateli) půdy

Podpis aktu o schválení hranic pozemku všemi zúčastněnými stranami.

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Кадастровый номер или обозначение земельного участка 23:18:0000000:1
Площадь земельного участка 7251 кв.м.

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность	Реквизиты доверенности	Подпись и дата	Способ и дата извещения
1	2	3	4	5	6
H5 – H6 H11 – H12	36:18:0108003:48	Викторов Сергей Александрович			

Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границы
1	2	3
—	—	—

+ Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия о местоположении границы (изменение местоположения границы, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4
—	—	—	—

Кадастровый инженер: _____ Сидоров И. П.
М.П. подпись фамилия, инициалы

Obr. 6 Ukázka aktu o schválení hranic země všemi zúčastněnými stranami (převzato z [27])

2.4.5 Předání plánu hranic státnímu inspekčnímu orgánu k rozhodnutí o registraci pozemku s katastrálními záznamy (vydání výpisu z EGRN) nebo o změně informací v statním katastru nemovitostí

Nově vytvořené informace budou zaznamenány ve státním katastru nemovitostí.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области. Межрайонный отдел
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____
19.01.2017 № 50-0-1-247/4002/2017-296	
Кадастровый номер:	77:03:0006010
Номер кадастрового квартала:	77:03:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	35
Адрес:	111123 Москва, р-н Перово, ул Владимирская 1-я, д 3, корп 3, кв
Площадь, м ² :	119.6
Наименование:	Квартира
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	24566027.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0006010:
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ранее учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Воронцов Денис Владимирович
Заместитель начальника	Полстянов Андрей Николаевич

М.П.

Obr. 7 Ukázka výpisu z EGRN (převzato z [20])

2.5 Geodetické souřadnicové systémy používané v Ruské federaci

Současné státní souřadnicové systémy používané k provádění kartografických a geodetických činností a pro údržbu katastru na území Ruské federace:

- Geodetický souřadný systém z roku 2011 (GSK-2011) - používá se pro geodetické a kartografické práce.
- Terestrický geocentrický souřadný systém „Earth Parameters 1990“ (PZ-90.11) - slouží k poskytování geodetické podpory pro orbitální lety a řešení problémů s navigací.

Tyto souřadnicové systémy byly stanoveny usnesením vlády Ruské federace č. 1463 ze dne 28. prosince 2012.

Souřadnicové systémy, které byly dříve použity v Ruské federaci nebo se používají ve zvláštních případech:

- Souřadnicový systém 1942 (SK-42) - jednotný systém geodetických souřadnic a výšek pro území SSSR. Byl zaveden v roce 1946 usnesením č. 960 Rady ministrů SSSR ze dne 7. dubna 1946. Základem tohoto souřadnicového systému je Krasovského elipsoid. Při vytváření map v tomto systému se používá konformní projekce Gauss-Kruegerova elipsoidu na rovinu. Byla zrušena 1. ledna 2017 usnesením vlády č. 1463 Ruské federace ze dne 28. prosince 2012 (odstavec 2).
- Sjednocený státní systém geodetických souřadnic z roku 1995 (SK-95) - zřízen usnesením vlády Ruské federace ze dne 28. července 2000. Č. 568. Rovněž bylo zrušeno 1. ledna 2017.
- Souřadnicový systém 1963 (SK-63) - souřadnicový systém s třístupňovou zónou.
- Lokální souřadnicový systém (MSK) - vytvořený „... ve vztahu k omezenému území nepřesahujícímu území Ruské federace, jehož souřadnicový počátek je odsazen od souřadnicového počátku státního souřadnicového systému, je používán při provádění geodetických a kartografických prací ...“ (nařízení vlády Ruské federace ze dne 3. března 2007 N 139“ O schválení Pravidel pro zřízení místních souřadnicových systémů,,).

- Souřadnicový systém WGS-84 (World Geodetic System) - světový systém geodetických parametrů Země, používaný v globálním navigačním systému Navstar GPS.

V České republice:

Platí Nařízení vlády č. 430/2006 Sb. (o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání).

§ 2 Geodetické referenční systémy

(1) Geodetickými referenčními systémy závaznými na území státu (dále jen "závazné geodetické systémy") jsou

- a) Světový geodetický systém 1984 (WGS84).
- b) Evropský terestrický referenční systém (ETRS).
- c) Souřadnicový systém Jednotné trigonometrické katastrální sítě (S-JTSK).
- d) Katastrální souřadnicový systém gusterbergský.
- e) Katastrální souřadnicový systém svatoštěpánský.
- f) Výškový systém baltský – po vyrovnání (Bpv).
- g) Tíhový systém 1995 (S-Gr95).
- h) Souřadnicový systém 1942 (S-42/83). [9]

3 Evidování práv k nemovitostem na Ukrajině

3.1 Historický vývoj katastrálních prací na Ukrajině

V minulosti se na území západní Ukrajiny oceňovaly pozemky na základě katastrů evropských zemí, v různých obdobích byly práce prováděny ve formě rakouských, českých, polských a rumunských katastrů. Na zbytku Ukrajiny byla půda odhadována pomocí Dokuchaev-Sibirtsevovy metody, která byla používána v Ruské říši na konci 19. a začátku 20. století.

V roce 1817 se rakouská vláda rozhodla využít Pozemkový josifikánský katastr. Byly provedeny změny zohledňující vlastnictví, plochu a ziskovost za období od roku 1788, tímto se katastr nově nazval Provizorní františkánský katastr.

V roce 1828 byl v Galicii představen nový katastr nemovitostí. Nyní území Galicie patří do západní Ukrajiny. Pozemky byly oceňovány na základě čistého výnosu z tohoto pozemku za dobu 15 let.

V roce 1935 byl založen polský katastr, který pracoval na základě metodiky rakousko-uherského katastru. Bylo hodnoceno šest typů půd. Pozemky byly rozděleny do tříd v závislosti na složení, klimatických podmínkách, dostupnosti vody, topografii a produktivitě půdy.

Od roku 1919 byl katastr na území Haliče veden úřady Československa, kde v té době byl Stablní katastr. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy.

Katastry nemovitostí evropských zemí byly charakterizovány komplexními pracemi a kvalitním měřením v terénu opírající se o přesný kartografický základ.

Je třeba poznamenat, že dřívější metody a praktické aspekty katastrálních prací na Ukrajině našly uplatnění i v katastru nemovitostí naší doby.

3.1.1 Zrušení nevolnictví

Po zrušení nevolnictví se začal rozvíjet kapitalismus a došlo k masivnímu přerozdělování půdy, prodeji a pronájmu. V důsledku toho byly zapotřebí nové metody oceňování půdy. Takovou techniku navrhl ruský geolog V.V. Dokuchaev. Jeho vědecké směřování zahrnovalo dvě metody:

- přírodně-historický;
- statisticko-ekonomický.

Podstata prvního je založena na klasifikaci a hodnocení přírodních vlastností půdy, pro které byly provedeny hromadné průzkumy a laboratorní analýzy. Bylo klasifikováno osm typů půd. Pro jejich vyhodnocení byla pro provincii Nižnij Novgorod sestavena 100 bodová stupnice hodnocení půd. Dokuchaev hodnotil půdu nejen jako přirozeně-historický subjekt, ale také jako prostředek produkce, a proto navrhl druhou metodu ohodnocování půdy – statisticko-ekonomickou. Její podstatou byla, že na všech definovaných půdách byl stanoven čistý výnos z využívání půdy. Porovnání údajů o hodnocení půdy s jejich ekonomickým výnosem umožnilo určit ziskovost půdy.

3.1.2 Založení katastru nemovitostí během sovětské éry

Během tohoto období se uživatelé půdy zaregistrovali v zemském katastru, kde byly vedeny záznamy o přidělených pozemcích. Registrace však neměla velký právní význam, protože neexistovalo soukromé vlastnictví půdy. Občanům byly přiděleny prostředky ve formě osobní půdy na základě toho, jak se podíleli na hospodářských činnostech kolektivních a státních farem. Při nedostatečné účasti na kolektivním zemědělství bylo přidělováno méně půdy. V roce 1976 byla vyvinuta celoplošná metodika ohodnocování půdy. V roce 1980 bylo na základě této metodiky prováděno oceňování půdy v celém Sovětském svazu a na Ukrajině.

Na konci 80. let XX. století byl na Ukrajině vytvořen datový systém, ve kterém byly informace o registraci pozemků, o právech k těmto pozemkům, o jejich kvantitě a kvalitě, jakož i o jejich ekonomickém posouzení. Z ekonomického hlediska závisí oceňování půdy na příjmech z pěstování plodin.

Na základě údajů ze zemského katastru byly plánovány nákupy zemědělských produktů. Byly zavedeny standardy, které zahrnovaly ekonomické ohodnocení půdy, práci a výrobní aktiva.

Mezitím v českých zemích:

V tu dobu měli podobnou situaci s Evidencí nemovitostí. Evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Soulad evidence nemovitostí se skutečným

stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem). Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do 60 dnů od nabytí právní moci (u rozhodnutí) nebo ode dne jejich vzniku. [11]

3.1.3 Vývoj státního katastru nemovitostí v souvislosti s reformou pozemkových vztahů na Ukrajině

Během pozemkové reformy na Ukrajině došlo k historickým změnám. Byla provedena inventarizace půdy a hledány důvody poklesu úrodnosti půdy a jejich chemického znečištění za účelem zlepšení stavu životního prostředí.

Během privatizace půdy hrála důležitou roli registrace pozemků a práva k ně. Za tímto účelem se vyvíjí informační systém o pozemcích, který reguluje zemědělství na půdě. Proto bylo třeba vytvořit automatizovaný proces registrace a evidence pozemků a jejich vlastníků.

Během reformy se mění klasifikace půdy. V roce 1993 bylo vydáno usnesení Kabinetu ministrů Ukrajiny o přechodu na mezinárodní účetní systém. Ukrajina přechází na standardní statistickou klasifikaci využití území EEK¹⁰, která byla vyvinuta Statistickou komisí a Evropskou hospodářskou komisí OON¹¹ (EEK) pro použití v mezinárodní praxi, podle které jsou půdy rozděleny podle typu ekonomického využití na:

- zemědělskou půdu;
- zastavěnou půdu;
- otevřené pozemky bez vegetace nebo s malou vegetací;
- otevřené mokřady;
- lesy;
- vodu.

Státní katastr nemovitostí na Ukrajině je systém pozemkových katastrálních prací, který se zakládá na vlastnictví půdy, právu na její užívání a obsahuje informace a dokumenty o umístění a právním režimu těchto pozemků, jejím posuzování, klasifikaci půdy,

¹⁰ Evropský židovský kongres.

¹¹ Organizace spojených národů.

charakteristikách půdy, rozdělení mezi vlastníky půdy a jejich uživateli. Na základě státního katastru nemovitostí se vedou katastry jiných přírodních zdrojů.

V České republice:

Od 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech). Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází vkladem do KN. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do KN zapisují záznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací – SGI a soubor popisných informací – SPI, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin. KN při svém začátku zcela převzal operát předchozí EN. Její zásadní obsahovou neúplnost bylo třeba překlenout založením zjednodušené evidence pozemků. [11]

3.2 Úřady pro registraci práv na nemovitost

Na území Ukrajiny byla registrace práv k nemovitostem do 1. ledna 2013 prováděna komunálními podniky místních samospráv – Úřadem pro technickou inventarizaci a registraci nemovitostí (BTI). Toto bylo stanoveno dne 2. února 2002 zákonem „Postup pro dočasnou registraci práv k nemovitostem“ a schváleno nařízením Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny.

Ukrajinský zákon „o státní registraci práv k nemovitostem a jejich zatížení“ zrušil pravomoc BTI.

3.2.1 Státní registr vlastnických práv k nemovitostem

Státní registr vlastnických práv k nemovitostem (státní registr práv) je sjednocený státní informační systém, který zajišťuje zpracování, uchovávání a poskytování informací o registrovaných vlastnických právech k nemovitostem a jejich zatížení, a o předmětech a subjektech těchto práv. (Ukrajinský zákon o státní registraci vlastnických práv k nemovitostem a jejich zátěžím (ve znění změn ze dne 10.03.2019) oddíl I, článek 2). [1]

Zásady státní registrace práv:

1. zajištění stavu objektivitu, spolehlivosti a úplnosti informací o registrovaných právech k nemovitostem a jejich zatížení;
2. povinná státní registrace práv ve Státním rejstříku práv;
3. souběžnost notářských úkonů s nemovitostmi, předmět nedokončené výstavby a státní registrace práv;
4. publicita státní registrace práv;
5. zápis informací do státního rejstříku práv pouze z důvodů a způsobem stanoveným tímto zákonem;
6. otevřenost a přístupnost informací ze Státního registru práv. (Ukrajinský zákon o státní registraci vlastnických práv k nemovitostem a jejich zatížení (ve znění dne 03.10.2019) Oddíl I, článek 3). [1]

Od okamžiku registrace státu vznikají vlastnická práva k nemovitostem a jejich zátěž.

Státní registrace práv podléhá těmto právům:

1. vlastnické právo a právo důvěry jako způsob, jak zajistit splnění povinnosti;

2. vlastnická práva odvozená z vlastnictví:
 - právo na užívání (věcné břemeno);
 - právo využívat půdu pro zemědělské účely (emphyteusis);
 - právo na zástavbu na pozemku (povrchní);
 - zákon o ekonomickém řízení;
 - právo na provozní řízení;
 - právo na trvalé užívání a právo na pronájem (podnájem) pozemku;
 - právo užívat (nájem, nájem) budovy nebo jiné kapitálové struktury (jejich samostatná část), která vzniká na základě nájemní smlouvy (nájemné) budovy nebo jiné kapitálové struktury (jejich samostatná část), uzavřené na dobu nejméně tří let;
 - hypotéka;
 - právo na důvěru (s výjimkou práva na důvěru jako způsob, jak zajistit plnění závazků);
 - jiná vlastnická práva v souladu se zákonem;
3. vlastnické právo k nedokončenému objektu;
4. zákaz odcizení a zabavení nemovitého majetku, zástavního práva, jehož předmětem je nemovitý majetek, a dalších nákladů. (Ukrajinský zákon o státní registraci vlastnických práv k nemovitostem a jejich zatížení (ve znění dne 03.10.2019) oddíl I, čl. 4). [1]

Státní registr práv obsahuje záznamy o:

- registrovaných vlastnických právech k nemovitostem;
- objektech, kde probíhá výstavba;
- jejich břemena;
- objektech a předmětech těchto práv;
- informace a elektronické kopii dokumentů
- dokumenty v elektronické podobě, na jejichž základě byly provedeny registrační akce,
- dokumenty vytvořené pomocí softwarových nástrojů pro vedení Státního registru práv v procesu provádění takových registračních akcí. (Ukrajinský

zákon o státní registraci vlastnických práv k nemovitostem a jejich zatížení (ve znění dne 03.10.2019) oddíl III, článek 12). [1]

Informace zapsané ve státním rejstříku práv musí odpovídat informacím obsaženým v dokumentech, na jejichž základě byla státní registrace provedena. Pokud tyto informace neodpovídají, jsou dokumenty, na jejichž základě byly provedeny registrační akce, přijaty jako spolehlivé informace.

Sekce státního registru práv se skládá ze čtyř částí obsahujících informace o:

- nemovitosti;
- vlastnickém právu (důvěra) a předmětu (y) tohoto práva;
- jiném vlastnickém právu a předmětu (y) těchto práv;
- zatížení práv k nemovitostem a předmětech (subjekty) těchto zatížení. (Ukrajinský zákon o státní registraci vlastnických práv k nemovitostem a jejich zatížení (ve znění dne 03.10.2019) oddíl III, článek 13). [1]

V České republice:

Na území české republiky je katastr nemovitostí jedním z datově nejrozsáhlejších informačních systémů v oblasti státní správy. Digitalizace souborů SPI byla dokončena roku 1998 a do dnes se aktivně pracuje na digitalizaci souboru GI.

Informační systém katastru nemovitostí (ISKN) je integrovaný informační systém pro podporu výkonu státní správy katastru nemovitostí a pro zajištění uživatelských služeb katastru nemovitostí. ISKN obsahuje prostředky pro vedení souborů popisných informací, pro vedení souborů geodetických informací, pro podporu správních a administrativních činností při vedení katastru nemovitostí a pro správu dokumentačních fondů.

Hlavní charakteristiky ISKN:

- optimalizace uložení dat;
- optimalizace procesů při správě KN;
- bezpečnost;
- poskytování dat;
- poskytování dat dálkovým přístupem;
- výměnný formát ISKN;

- struktura aplikace z pohledu zaměstnance resort;
- dálkový přístup do KN;
- dokumentace. [31]

3.3 Postup prodeje bytů na Ukrajině (z hlediska katastru nemovitostí)

3.3.1 Příprava a ověření dokumentů

Před prodejem musí být nemovitost zaregistrována ve Státním rejstříku vlastnických práv k nemovitostem. Toto je povinností vlastníka nemovitosti. Registrace nemovitosti trvá asi 2-3 týdny.

Státní registr obsahuje následující informace:

- majitelích nemovitostí;
- existujících závazcích (břemeno);
- přítomnost zatčení na prodej nemovitostí;
- aktuální hypotéce;
- zástavě.

Přístup do tohoto registru je k dispozici registrátorům BTI, státním a soukromým notářům.

V České republice:

Veškeré informace o nemovitosti jsou umístěny v katastru nemovitostí. Každý zájemce má přístup k informacím.

Shromažďování a ověřování všech dokumentů se provádí za účasti notáře.

Standardní balíček dokumentů k prodeji bytů od prodávajícího:

1. Doklad o vlastnictví nemovitosti.
2. Průkaz totožnosti a DIČ všech vlastníků nemovitostí.
3. Povolení k prodeji nemovitostí od opatrovníků (v přítomnosti nezletilých nebo právně nezpůsobilých vlastníků).
4. Zpráva o znaleckém posudku majetku.
5. Technický pas bytu.
6. Souhlas partnera s prodejem nemovitosti a potvrzení o sňatku nebo rozvodu (pokud byl majetek zakoupen v manželství).
7. Osvědčení od bytového úřadu ve formě č. 3 (o osobách registrovaných v prodávaném bytě). Platí pouze 7 dní.

Заповнюється відповідним підприємством (організацією) або виконавчим органом сільської (селищної) ради за місцем реєстрації сім'ї.

**ДОВІДКА
про склад сім'ї або зареєстрованих
у житловому приміщенні/будинку осіб**

Видана уповноваженому власнику (співвласнику, наймачу) житлового приміщення/будинку, членові житлово-будівельного кооперативу

_____ (прізвище, ім'я, по-батькові)
адреса _____
про те, що до складу сім'ї/зареєстрованих/ входять:

Прізвище, ім'я, по-батькові	Родинні стосунки	Дата народження	№, серія паспорта або свідоцтва про народження
	уповноважений власник (співвласник, наймач)		

Усього _____ осіб.

Довідка видана для пред'явлення до органу праці та соціального захисту населення.

_____ (підпис підприємства/організації, виконавчого органу)

_____ (адреса підприємства/організації, виконавчого органу)

Паспортист _____ (прізвище, ініціали) _____ (підпис)

М.П.

Начальник (Голова) _____ (прізвище, ініціали) _____ (підпис)

* ___ * _____ 201__ р.

Obr. 8 Ukázka osvědčení od bytového úřadu ve formě č. 3 (převzato z [23])

8. Originál plné moci, průkaz totožnosti a DIČ právního zástupce (při prodeji na základě plné moci).

Standardní balíček dokumentů k prodeji bytu od kupujícího:

1. Průkaz totožnosti a DIČ.
2. Osobní přítomnost partnera s předložením průkazu totožnosti a původního oddacího listu.

3.3.2 Registrace předběžné smlouvy o prodeji

Předběžná kupní smlouva musí obsahovat:

- cenu nemovitosti;

- výši zálohy;
- jednání stran v případě ukončení této dohody – odmítnutí nákupu nebo prodeje a postup pro vrácení zálohy;
- datum podpisu hlavní smlouvy;
- datum do kterého je prodávající povinen uvolnit byt a předat klíče.

Tato smlouva udává zaplacení zálohy (obvykle 5 procent z hodnoty nemovitosti).

V České republice:

Zaplacení zálohy je podloženo podepsáním smlouvy o vkladu. Podepsání předběžné smlouvy o prodeji není nutné.

3.3.3 Kupní smlouva

Hlavní kupní smlouvu uzavírá notář. Strany podepíší smlouvu a kupující provede platbu (zbývajících 95 procent). Vypořádání hotovosti probíhá v bance. Je otevřen účet, ze kterého kupující převádí cenu bytu na účet prodávajícího. Po potvrzení, že peníze přišly na účet prodávajícího, notář podepíše smlouvu, potvrdí ji a vloží údaje do státního registru. Kupující obdrží původní smlouvu, prodávající obdrží ověřenou kopii. Kupující rovněž obdrží ověřenou kopii, výpis ze státního rejstříku o registraci nového majitele bytu a technický pas.

V České republice:

Kupní smlouva je uzavřena notářskou formou. Toto je hlavní dokument, na jehož základě se převádí vlastnictví.

Před podpisem kupní smlouvy je uzavřena smlouva s výší zálohy (o uložení peněz): částka rovnající se hodnotě nemovitosti snižená o rezervační poplatek bude uložena na samostatný vkladový účet a může být převedena na účet prodávajícího až po obnovení vlastnictví. Depozitářem může být banka, realitní agentura, notář nebo právník. Smlouva s výší zálohy je podepsána kupujícím, prodávajícím a osobou, která se stará o uložení peněžních prostředků.

Po uzavření této smlouvy převádí kupující peníze na vkladový účet.

3.3.4 Náklady při koupi nemovitosti

Podle zákona Ukrajiny „o dani z příjmu fyzických osob“ nemusí prodávající při prodeji nemovitostí platit daň z příjmu, jsou-li splněny dvě podmínky:

1. Plocha prodaného majetku by neměla přesáhnout 100 metrů čtverečních.
2. Měl by to být první prodej nemovitosti pro prodávajícího v tomto roce.

Pokud první bod není dodržen, je nutné zaplatit 1 procento nákladů nad rámec plochy.

Pokud není dodržen druhý bod, je nutné zaplatit 5 procent z ceny nemovitosti.

Prodávající rovněž platí státní daň ve výši 1 procenta nákladů na bydlení a poplatek penzijnímu fondu ve stejné výši.

V České republice:

Od listopadu 2016 platí kupující daň z nákupu nemovitosti v České republice. Sazba je 4 %. Účtuje se z větší částky: buď z ceny předmětu v kupní smlouvě nebo ze zprávy o ocenění provedené certifikovaným specialistou.

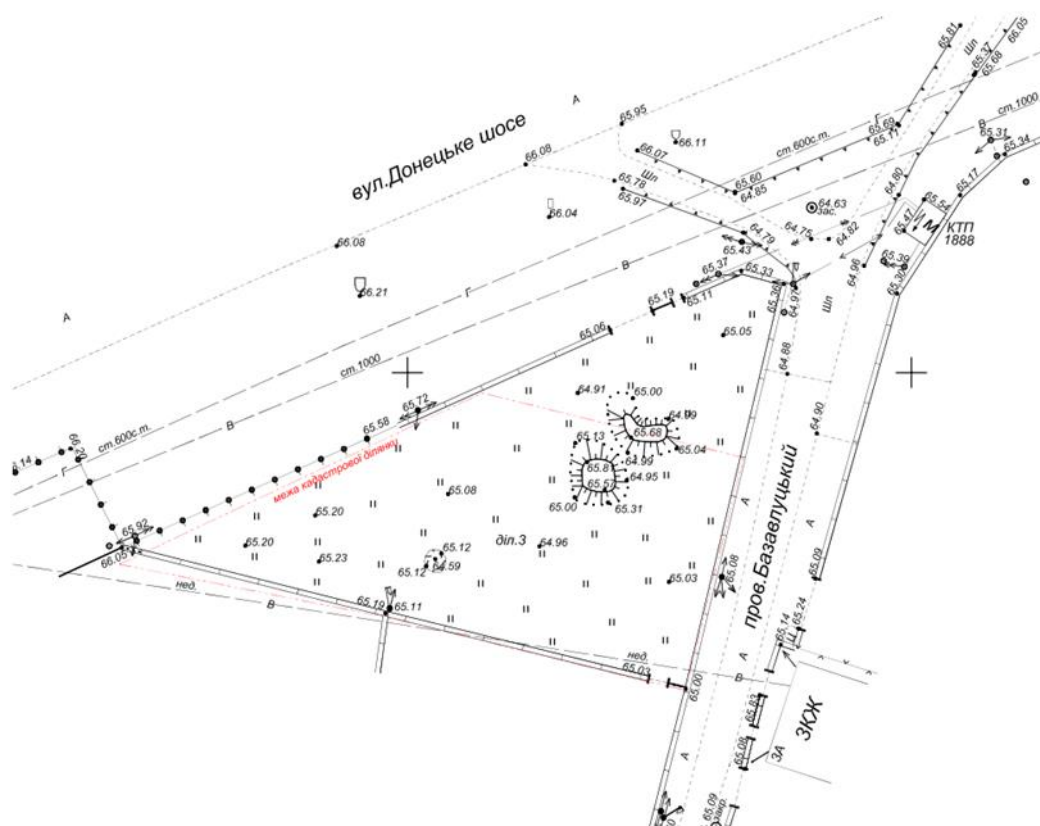
3.4 Zeměměřičství na Ukrajině – zjišťování hranic pozemku z hlediska geodézie

3.4.1 Zjišťování hranic pozemku

Každý bod na zemském povrchu má svou vlastní souřadnici. Aby bylo možné určit hranice pozemku, je nutné zjistit souřadnice všech lomových bodů.

Zjišťování hranic pozemku se provádí:

- při prvním měření;
- obnovení hranice v případě ztráty označených lomových bodů po mapování.



Obr. 9 Ukázka náčrtu zjišťování hranic (převzato z [16])

Při zjišťování hranic pozemku, se kontaktuje státní katastrální úřad a jsou získány souřadnice. Poté jsou pomocí geodetických přístrojů vytyčeny souřadnice.

Po vytyčení hranic bude známo:

- přesné hranice pozemku;
- plocha pozemku;

- tvar a umístění pozemku.

Dále jsou vytvořené hranice fixovány pomocí hraničních značek. Poprvé mohou být umístěny dočasně dřevěné kolíky, které jsou poté jsou nahrazeny kovovými.

Hraniční kolíky by měly splňovat:

- délka maximálně 80 cm;
- průměr maximálně 5 cm.

Důvody pro zjišťování hranic pozemku:

- konflikt se sousedy kvůli hranicím pozemku;
- soudní rozhodnutí;
- nesprávné předchozí zjišťování hranic;
- pokud ještě nebyly stanoveny hranice;
- se ztrátou hraničních znaků;
- před prodejem pozemku.

Po zjištění hranic pozemku bude vypracován akt zjišťování hranic. A tento akt bude obsahovat následující údaje:

- rozloha pozemku;
- umístění pozemku;
- vlastnosti pozemku;
- popis hranic pozemku;
- souřadnice pro každou hraniční značku a jejich popis.

3.4.2 Obnova hraničních značek v případě ztráty technické dokumentace

Vlastník musí obnovit hraniční značky, ale může také vyžadovat pomoc od vlastníka sousedního pozemku.

Tento postup se provádí podle Instrukce k obnově pozemkových hranic – odstavec 4.

Umístění nových hraničních značek se provádí vyznačením hranic země pomocí jedné ze struktur:

1. Stabilní konstrukce, sestávající ze čtyř částí.
2. Kovová trubka o poloměru 1,5 až 3,5 cm, dlouhá 0,8 m až 1 m označena nesmazatelnou barvou.

3. Dřevěné ohraničující značky, jejichž poloměr nesmí být menší než 5 cm, s délkou 0,8 m až 1 m. Dolní a horní část dřevěné značky je vybavena samostatnými prvky. Horní část je pevné místo pro značení, spodní část je křížovým držákem.

Každá hraniční značka je na místě pro nápisy označena individuálním 14 - ti místním číslem. Za nejběžnější značku k označení hranic jednotlivých nebo obecních pozemků se považuje hraniční značka typu 1, hraniční značky druhého a třetího typu, které jsou samozřejmě provozuschopnější a odolnější, lze je však nainstalovat na žádost vlastníka pozemku. Body hraničních značek jsou vždy připojeny k bodům státní geodetické sítě.

Povolená odchylka během umísťování hraničních značek nesmí překročit tyto hodnoty:

- vytyčení hranic ve městě Kyjev, umísťování hraničních značek v regionech, ve městech regionální podřízenosti - 10 cm;
- ve městech bez statusu regionální podřízenosti - 20 cm;
- v obcích - 30 cm.

Povolená odchylka při označování a instalaci hraničních značek pro pozemky, které nejsou zahrnuty do hranic sídel:

- pro území o rozloze do 10 hektarů – maximálně půl metru;
- více než 10 hektarů – maximálně dva a půl metru.

Během instalace hraničních značek musí být zasílána oznámení:

- majitelům;
- vlastníkům sousedních pozemků.

Zprávy musí být adresátovi doručeny nejméně 5 pracovních dnů před očekávaným datem první fáze instalace hraničních značek.

Pro neoprávněný přenos hraničních znaků na Ukrajině je stanoven administrativní trest (pokuta).

V České republice:

Vlastníci mají povinnost označit lomové body hranic trvalým způsobem.

Lomové body hranic pozemků se označují trvalým způsobem dle paragrafu 91 katastrální vyhlášky:

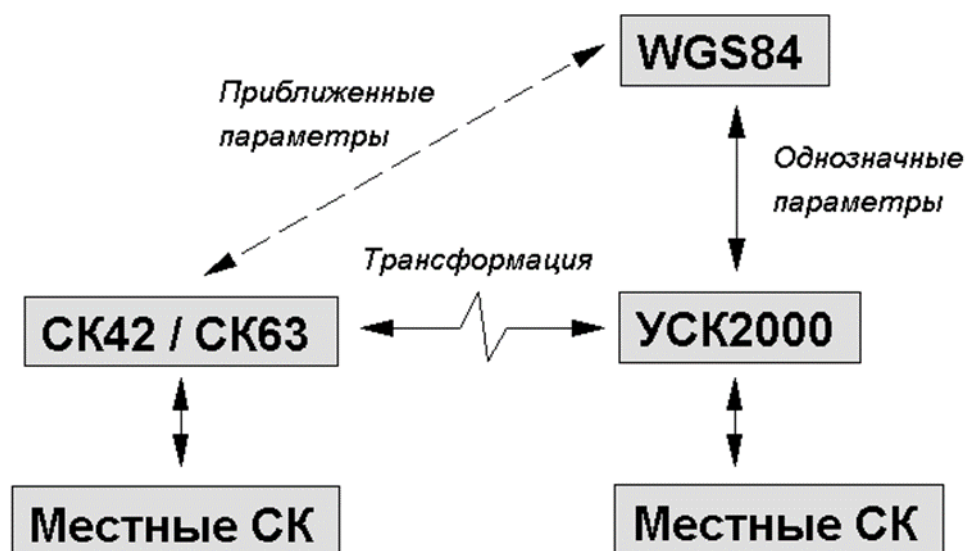
- kameny s opracovanou hlavou, znaky z plastu nebo železobetonové znaky o rozměru nejméně 80 mm x 80 mm x 500 mm;
- zabetonovaná železná trubka o průměru 20 až 40 mm, nebo zabetonovaná ocelová armatura o průměru 10 až 40 mm, alespoň 600 mm dlouhá;
- na tvrdých podkladech se označují hranice pozemků zapuštěným hřebem, jiným vhodným kovovým předmětem nebo vytesaným křížkem na opracované ploše;
- v bažinatých územích lze použít kůly z tvrdého dřeva o tloušťce alespoň 100 mm. [10]

3.5 Státní geodetické souřadnicové systémy na Ukrajině

Usnesení Kabinetu ministrů č. 1259 dne 22.09.2004 rozhodlo, že od 1. ledna 2007 na území Ukrajiny byl zaveden souřadnicový systém USK 2000, díky němu bylo zrušeno používání systémů SK42 a SK63. V praxi se stále používají souřadnicové systémy SK42, SK63 a místní systémy založené na nich.

Koordinační systém SK63 je variací SK42, která byla použita k přidání nové úrovně utajení. Za tímto účelem bylo území (tehdy ještě SSSR) rozděleno do oblastí, v nichž byly použity jejich "tajné" parametry osového poledníku. O SK42/SK63 lze tedy hovořit jako o stejných systémech.

SK42 se zrodila v době před začátkem použití technologií GNSS v geodézii. Prostřednictvím zaměření triangulační sítě, jejíž souřadnice byly odvozeny z astronomických měření.



Obr. 10 Schéma znázorňující vztahy mezi různými souřadnicovými systémy (převzato z [17])

Se začátkem použití technologie GNSS bylo jasné, že SK42 má odchylky od globálně vyvíjených souřadnicových systémů. Navíc systém není jen otočený nebo neodpovídá rozsahu. Ve skutečnosti dochází k deformaci sítě, která je špatně matematicky popsána.

V důsledku toho bylo rozhodnuto o vytvoření nového souřadnicového systému, který byl pojmenován USK2000. Nový systém byl původně navržen tak, aby měl jednoznačnou vazbu na globální systémy.

Základem se stal systém ITRS/ITRF2000, který byl převzat v roce 2005. Jako referenční elipsoid byl použit elipsoid Krasovského. Posun centra elipsoidu bylo navrženo tak, aby bylo dosaženo jeho optimálního umístění pro celou Ukrajinu.

Triangulační body 1. řádu byly propojeny pomocí satelitních technologií do globální sítě a body nižších tříd byly přemístěny tak, aby vyhovovaly naměřeným souřadnicím. V důsledku toho byla získána síť s vysokou přesností, která odpovídá globálním systémům.

Tvůrci systému USK2000 usilovali o další cíl, a to zachování map v měřítku 1:10 000 a menších. Tento cíl byl dosažen. Rozdíl v souřadnicích bodů v systémech SK42 a USK2000 nepřesahuje 3 metry, s výjimkou některých horských oblastí, což je rozhodně v mezích grafické přesnosti těchto map. Ve skutečnosti se dá říci, že USK2000 je vylepšenou variantou SK42, která splňuje požadavky současné doby.

Transformace SK42/SK63 do WGS84 je možná pomocí použití přibližných parametrů. Přesnost takového přechodu je poměrně nízká. V závislosti na konkrétních hodnotách parametrů přechodu a umístění polohy přepočítaných bodů se může jednat o několik metrů. Naopak u parametrů spojující systém WGS84 s USK2000 lze nastavit vysokou přesnost v řádech centimetrů.

Problém transformace ze SK42/SK63 do USK2000 byl vyřešen přepočtem na transformační pole. K tomu byly analyzovány souřadnice stejných síťových bodů v obou systémech, které poskytly seznam odchylek. Tímto byl navržen matematický postup, založen na metodě konečných prvků.

K dnešnímu dni tak na Ukrajině vznikly dva "bloky" souřadnicových systémů: zastaralé SK42/SK63 a na základě nich i moderní USK2000. Styčným bodem obou "bloků" je transformační pole.

4 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo srovnání práv na území Ruské federace a Ukrajiny s Českou republikou. Práce byla rozdělena do pěti hlavních částí pro každou zemi. Jelikož srovnání již bylo provedeno v průběhu této práce, na závěr budou uvedeny pouze největší rozdíly.

První část popisuje historii vzniku pozemkových a majetkových vztahů v jedné z vybraných zemí a srovnání s tím, co se v těchto letech událo v České republice. V této části byly popsány shody a rozdíly mezi těmito státy. I když Rusko a Ukrajina byly jedním státem, Evropa měla na Ukrajinu větší vliv, zatímco území moderního Ruska činila svá vlastní rozhodnutí.

V druhé části byla popsána práce státních orgánů pro registraci práv k nemovitostem a jejich srovnání s českým katastrem nemovitostí. Znatelným rozdílem mezi Ruskem a Českou republikou je, že v případě Ruska se státní orgány registrace práv k nemovitostem mění se znatelnou frekvencí, což je docela nepříjemné pro osobu, která čelí problému registrace vlastnických práv, nákupu a prodeje nemovitosti atd. V době, kdy je – stejně jako v České republice – za to zodpovědný již zavedený katastr nemovitostí. Český katastr nemovitostí je veřejný, což by v ruské společnosti nemohlo fungovat.

V třetí části práce bylo na příkladu koupě bytu znázorněno, jak funguje katastrální systém těchto zemí, a samozřejmě také porovnání s koupí bytu v České republice. V Rusku a na Ukrajině je ohledně převodu nemovitosti mnohem více administrativní práce než v České republice.

Čtvrtá část práce byla zcela věnována geodetickým pracím v Rusku a na Ukrajině a jejich srovnáním s geodetickou praxí v České republice. Obecně v této oblasti nebyly žádné markantní rozdíly.

Závěrečná pátá část práce popisuje souřadnicové systémy v Rusku a na Ukrajině a jejich historický původ. Historické souřadnicové systémy daných zemí se překrývají s dříve používanými souřadnicovými systémy v České republice.

Každá ze zemí, kterými jsem se pro účel této bakalářské práce zabývala, má v této oblasti své vlastní výhody a nevýhody, jelikož každá z nich prochází svou vlastní jedinečnou cestou.

5 Seznam použité literatury

- [1] 1952-IV. *О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений*. Ukrajina, 2004. Dostupné také z: https://kodeksy.com.ua/ka/o_gosudarstvennoj_registracii_prav_na_nedvizhimoe_i_mushhestvo_i_ih_obremenenij.htm
- [2] 2768-III. *Земельний кодекс України*. Ukrajina, 2002. Dostupné také z: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
- [3] 5464-X. *Житловий Кодекс Української РСР*. Ukrajina, 1983. Dostupné také z: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
- [4] N 51-FZ. *Гражданский кодекс Российской Федерации*. Rusko, 1994. Dostupné také z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
- [5] N 136-FZ. *Земельный кодекс Российской Федерации*. Rusko, 2001. Dostupné také z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
- [6] N 188-FZ. *Жилищный кодекс Российской Федерации*. Rusko, 2004. Dostupné také z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
- [7] N 218-FZ. *О государственной регистрации недвижимости*. Rusko, 2015. Dostupné také z: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
- [8] N 1463. *О единых государственных системах координат*. Moskva, 2012. Dostupné také z: <https://rg.ru/2013/01/08/koordinaty-site-dok.html>
- [9] NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 430/2006 SB. *Nariadení vlády o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání*. Česko, 2006. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-430>
- [10] KALVODA, Petr. *Přednáškové texty k Mapování I. Ústav geodézie FAST VUT*, 2015.
- [11] POSPÍŠIL, Petr. *Přednáškové texty ke Katastru nemovitostí I a II. Ústav geodézie FAST VUT*.
- [12] ВашЮрист. *Акт передачи жилого помещения по договору купли продажи* [online]. [cit. 2020-05-17]. Dostupné z: <https://rmrus.ru/dolgovoe-pravo/akt-peredachi-zhilogo-pomesheniya-po-dogovoru-kupli-prodazhi.php>
- [13] Vuzlit.ru. *Историческое развитие земельно-кадастровых работ на территории Украины* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: https://vuzlit.ru/409138/istoricheskoe_razvitie_zemelno_kadastrovyh_rabot_territorii_ukrainy
- [14] Geodez. *Вынос границ участка – ключевые нормы* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <http://geodez.com.ua/vyinos-granits-uchastka-klyuchevyie-normyi>
- [15] Гео кадастр 43. *Этапы межевания земельного участка* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <http://www.geokad43.ru/poleznaya-informatsiya/o-mezhevanii/etapi-mezhevanija/>

- [16] Geotop. *Как определить границы земельного участка* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: https://geotop.com.ua/yak-viznachiti-mezhi-zemelnoi-dilyanki_ru.php
- [17] *Государственная система координат Украины* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <http://vinmap.net/book/ch09s01s01.html>
- [18] *ЕГРП.РФ информационно-сервисный ресурс* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://www.xn--c1ad5ad.xn--p1ai/>
- [19] Зенит. *О системах геодезических координат* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://geodesy-rt.ru/information/2011-07-05-08-18-29/124-s12.html>
- [20] Квартирант.ру. *Выписка из ЕГРН на квартиру* [online]. [cit. 2020-05-17]. Dostupné z: <https://www.kvartirant.ru/vypiska-iz-egrn-na-kvartiru/>
- [21] КонсультантПлюс. *С 1 января 2017 года установлены государственные системы координат, государственная система высот и государственная гравиметрическая система* [online]. 29.11.2016 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/48005.html/>
- [22] КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ИНТЕРНЕТ-ЦЕНТР. *СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ 2020* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://exspertrieltor.ru/algorithm-sdelki/#i>
- [23] Лотыш и Партнеры. *Регистрация права собственности на недвижимость в Украине* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://abal.com.ua/registraciya-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimost.html>
- [24] Официальный сайт Мэра Москвы. *Как получить сведения из ЕГРН* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://www.mos.ru/otvet-dokumenty/kak-poluchit-svedeniya-iz-egrn/>
- [25] Пражский Телеграф. *Покупка квартиры «от А до Я»* [online]. 05.09.2017 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://ptel.cz/2017/09/pokupka-kvartiry-ot-a-do-ya/>
- [26] Prian RU. *Процедура приобретения недвижимости в Чехии* [online]. 31.03.2018 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://prian.ru/pub/16128.html>
- [27] Raskraska24. *Подделка акт согласования границ с соседями* [online]. [cit. 2020-05-17]. Dostupné z: <https://raskraska24.ru/alimenti/poddelka-akt-soglasovaniya-granits-s-sosedyami.php>
- [28] *Росреестр* [online]. Rusko [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://rosreestr.ru/site/>
- [29] RUSЮРИСТ.РУ. *Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость* [online]. 16.09.2019 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: https://rusjurist.ru/pravo_sobstvennosti/registraciya_prava_sobstvennosti_svidetelstvo/organ_osuwestvlyayuwij_gosudarstvennuyu_registraciyu_prav_na_nedvizhimost/
- [30] Студенческая библиотека онлайн. *Учет земель в годы Советской власти* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: https://mobile.studbooks.net/583468/istoriya/uchet_zemel_gody_sovetskoy_vlasti
- [31] ČÚZK [online]. [cit. 2020-05-17]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/>

- [32] *Этапы топографической съемки земельного участка* [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://2ann.ru/etapy-topograficheskoy-semki-zemelno-uchastka/>
- [33] Юридический эксперт. *Скачать соглашение о задатке при аренде квартиры образец* [online]. [cit. 2020-05-17]. Dostupné z: <https://simonovazoya.ru/trudovoe-pravo/skachat-soglashenie-o-zadatke-pri-arende-kvartiri-obrazets.php>

6 Seznam obrázků

Obr. 1 Ukázka výpisu z EGRN.....	22
Obr. 2 Ukázka smlouvy o provedení zálohy.....	25
Obr. 3 Ukázka potvrzení od prodávajícího	26
Obr. 4 Ukázka aktu o přijetí bytu	29
Obr. 5 Ukázka územního plána.....	36
Obr. 6 Ukázka aktu o schválení hranic země všemi zúčastněnými stranami	37
Obr. 7 Ukázka výpisu z EGRN.....	38
Obr. 8 Ukázka osvědčení od bytového úřadu ve formě č. 3	50
Obr. 9 Ukázka náčrtu zjišťování hranic	53
Obr. 10 Schéma znázorňující vztahy mezi různými souřadnicovými systémy	57

7 Seznam použitých zkratk

SSSR	Sovětský svaz
RSFSR	Ruská sovětská federativní socialistická republika
MFC	Multifunkční centrum
EGRN	Jednotný státní registr nemovitostí
EGRP	Jednotný státní registr práv
FZ	Federální zákon
JEP	Jednotná evidence půdy
EN	Evidence nemovitostí
KN	Katastr nemovitostí
BTI	Úřad pro technickou inventuru
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální

8 Seznam příloh

Příloha č. 1 Geometrický plán pro změnu hranice pozemku (Ruska federace).

Příloha č. 2 Kupní smlouva (Ruska federace).