УДК 347.22.02 (477)

**Цимбалюк С.**, студент,

Юридичний факультет,

Національний авіаційний університет, м.Київ, Україна

Науковий керівник: Філик Н.В., к. ю. н., доцент

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Розвинений ринок нерухомості є одною із ключових ознак міцної економіки держави. Тому в свій час гостро постало питання запровадження спрощеної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно. Адже, раніше державну реєстрацію права власності на нерухомість (крім земельних ділянок) проводили БТІ, реєстрацію права власності на земельні ділянки – територіальні органи Держземагенства, видачу свідоцтв про право власності на нерухоме майно на цих ділянках здійснювали ОМС. Нотаріус реєстрував правочини з нерухомим майном. Тобто існувала подвійна реєстрація – реєструвалось як саме право власності, так і правочин щодо переходу цього права. На сьогодні існує лише державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, яку здійснює Державна реєстраційна служба (далі – ДРС) (а саме територіальні підрозділи на місцях) і нотаріуси. Реєстрація правочинів щодо нерухомості вже не проводиться.

Запровадження інституту реєстрації це важливий крок, що пов’язаний з прийняттям 1 липня 2004 року Верховною Радою України - Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закону). Тим самим, зафіксоване проходження важливого, рубіжного етапу на шляху формування в Україні нової, цивілізованої системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

З 1 січня 2013 р. в Україні функціонує класична система реєстрації прав на нерухомість та її обтяжень. Правочини з нерухомістю не реєструються, проте реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтяження. Відтоді вся інформація, яка вносилась до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державного реєстру земель, вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Дана подія у правовому середовищі зіграла позитивну роль, хоча поряд з тим виникла низка складних питань, які вирішуються постійними змінами і доповненнями в законодавстві. Але і на сьогодні є досить багато актуальних питань, а саме: щодо принципу територіальності; щодо можливості додавання електронних копій документів до заяви після завершення процедури державної реєстрації прав; щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

У разі коли нерухоме майно розташоване в межах декількох територій – державна реєстрація прав проводиться в межах однієї території, що обрана заявником [4].

Вбачається, що процедура, як і загальний «заявочний» принцип проведення державної реєстрації прав, передбачає подачу заяву. Відповідно до частин п’ятої, шостої статті 9 Закону України «Про адміністративні послуги» перелік та вимоги до документів, необхідних для отримання адміністративної послуги, визначаються законом [2].

Забороняється вимагати від суб’єкта звернення документи або інформацію для надання адміністративної послуги, не передбачені законом.

Підсумовуючи вказане, відповідно до положень законодавства у відповідній сфері, не вбачається за доцільне вимога подачі заявником додаткового документа, що підтверджує факт обрання ним однієї території для проведення державної реєстрації прав.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об’єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з набуттям права власності на ці об’єкти, крім об’єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов’язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

Тому вбачається, що не у всіх випадках можливо одночасно на підставі одного договору набути право власності на будинок та на землю, і відповідно провести державну реєстрацію таких прав.

Література

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 10.07.2018 р. / Відомості Верховної Ради / № 51 – ст.553
2. Закон України «Про адміністративні послуги» від 18.05.2017 р. / Відомості Верховної Ради / № 32 – ст. 409.
3. Земельний кодекс України від 20.12.2018 р. / Відомості Верховної Ради / № 49 – ст. 399.
4. Лист Міністерства юстиції щодо деяких актуальних питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 18.06.2018 року .