ния недвижимого имущества жильем. Доказывается необходимость внесения соответствующих законодательных изменений.

Ключевые слова: жилье, жилые помещения, недвижимость, объекты недвижимости, право на жилье.

Summary

Koval O. V. **The legal criteria for determining of real estate as a housing.** — Article.

The work is devoted to the study of such concepts as «housing» which is embodied in legal acts and published in scientific works, and in this work is analysed of legal criteria for determining of real estate as a «housing.» The necessity of making appropriate legislative changes.

Keywords: housing, homes, property, real estate, the right to housing.

УДК 347.23(477)

Ж. В. Копилова

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК ТА КВАРТИРУ: ПОРЯДОК ТА ПРАВОВА ПРИРОДА

Реформування системи обліку прав власності на нерухоме майно в Україні до теперішнього часу ще не завершене. Базовим нормативним актом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (з відповідними змінами) від 1 липня 2004 р. [1], який набирає чинності в повному обсязі з 1 січня 2014 р. До прийняття вказаного Закону у теперішньому вигляді було декілька спроб врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав (у тому числі права власності) на нерухоме майно (далі — державна реєстрація прав).

З 1 січня 2013 р. систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав, а не місцеві органи влади, як це було раніше. Також з 1 січня 2013 р. встановлено, що єдиним моментом виникнення права власності на нерухоме майно є виключно момент його реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Право приватної власності фізичних осіб є одним із головних речових прав, що забезпечує задоволення інтересів уповноваженої особи шляхом безпосереднього впливу на річ, що знаходиться у сфері її господарських інтересів. Для фізичних осіб одними з головних і найбільш цінних об'єктів нерухомості, право приватної власності на які підлягає обов'язковій державній реєстрації, є житловий будинок та квартира. Тому дослідження правовідносин з державної реєст-

© Ж. В. Копилова, 2012

рації виникнення права приватної власності фізичних осіб на вказані об'єкти, які встановлюють момент, з якого фізичні особи стають власниками цього майна, є актуальним та необхідним як з теоретичної, так і з практичної точки зору на сучасному етапі розвитку нашої держави.

Незважаючи на звернення науковців до проблем, присвячених державній реєстрації речових прав на нерухоме майно, серед яких можна виділити таких українських вчених, як С. Зубков [2, 6], С. С. Осадчук [3, 241], О. Б. Ольшанецька [4, 100], О. Воронова [5, 6], О. В. Дзера [6, 671] та російських: О. Л. Ільченко [7, 21], П. В. Крашенінніков [8, 2], Л. Ф. Лесницька [9, 23], С. Крилов [10, 32], А. В. Осіпова [11, 3], та інших, питання правової природи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно залишається дискусійним.

Метою статті є визначення особливостей порядку та правової природи державної реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру.

Для досягнення поставленої мети є необхідним розв'язання таких завдань:

— проаналізувати питання порядку та правової природи державної реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок (квартиру);

— сформулювати теоретичні висновки з дослідженого питання та практичні пропозиції, спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин, які складаються у процесі державної реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру.

Як і інше нерухоме майно, житлові будинки та квартири підпадають під особливий правовий режим, а саме необхідність державної реєстрації. Так, З. І. Цибуленко вказує: «Враховуючи велике значення об'єктів нерухомості в житті та діяльності громадян і юридичних осіб, а також у цивільному обороті, закон закріпив їх спеціальний правовий режим» [12, 54].

Вже у I в. н. е. у Древньому Римі існувала система поземельних книг, в які вносилися речові права на землю і ознайомлення з якими дозволяло переконатися, чи належить ця ділянка боржнику, закладена вона чи ні [13, 141]. Публічне визнання (проголошення) речових прав на нерухомість було розвинене у древньогерманському праві [14, 143]. В кінці XVIII століття в Європі виник інститут іпотечного запису (іпотечних книжок). Зміст цих записів поступово був розширений у напрямку фіксації не тільки заставних прав, але і усяких речових прав на нерухомість. Протягом XIX ст. іпотечні книги по всій Європі перетворюються у поземельні книги [15, 200].

Ситуація реформування системи обліку прав власності на нерухоме майно у сучасній Україні була зрушена з мертвої точки ініціативою Міністерства юстиції України: наказ Міністерства юстиції України «Про внесення змін та доповнень до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» № 6/5 від 28.01.2003 р. [16] вніс зміни до наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» № 7/5 від 07.02.2002 р. [17], виклавши його в новій редакції, а також наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку ведення Реє-

стру прав власності на нерухоме майно» №7/5 від 28.01.2003 р. [18] і Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» № 134/2003 від 17.02.2003 р. [19].

То були тимчасові заходи, необхідні в той період часу, які будуть діяти до 1 січня 2013 р. Тобто до 1 січня 2013 р. державна реєстрація прав (у тому числі права власності) на нерухоме майно, які підлягають реєстрації, проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі — БТІ). Вони вносять записи до Реєстру прав власності на нерухоме майно (далі — Реєстр прав) на підставі вказаного Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно (в редакції наказу Міністерства юстиції України «Про внесення змін до деяких наказів Мін'юсту України» № 2480/5 від 12.10.2010 р. [20]). Вказане Тимчасове положення затвердило Реєстр прав власності на нерухоме майно, держатель якого Міністерство юстиції України. Адміністратором Реєстру прав є державне підприємство «Інформаційний центр» Мін'юсту. Відповідно до Тимчасового положення функції з державної реєстрації здійснюють органи, визначені окремими нормативно-правовими актами.

У 2004 р. була спроба ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. [1] врегулювати відносини суб'єктів цивільного права, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, які підлягають реєстрації, всіх форм власності, їх обмежень та правочинів щодо нерухомості, яка виявилася невдалою. Тому ЗУ «Про внесення змін до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. [21] були внесені істотні зміни в вищезгаданий Закон і він був викладений у новій редакції і отримав назву «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У повному обсязі ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21] повинен був набрати чинності з 01.01.2012 р. Але не було своєчасно забезпечено створення нормативної та матеріально-технічної баз для виконання вказаного Закону. Тому ЗУ «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації» від 9 грудня 2011 р. [22], який набрав чинності з 31 грудня 2011 р., вніс зміни до ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21], і цей Закон набирає чинності в повному обсязі з 1 січня 2013 р.

З 1 січня 2013 р. систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав. Держателем Державного реєстру прав є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, а Адміністратором — державне підприємство, що належить до сфери управління Мін'юсту. Це позитивні зміни, бо реєструвати права на нерухоме майно повинні органи державної реєстрації, а не місцеві органи влади. Також з 1 січня 2013 р. вста-

новлено, що єдиним моментом виникнення права власності на нерухоме майно є виключно момент його реєстрації в Державному реєстрі прав. ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21] скасував державну реєстрацію правочинів щодо нерухомості. Тобто з 1 січня 2013 р. будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закон. Державна реєстрація прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на який діє відповідний орган державної реєстрації прав.

ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21] вилучив зі ст. 182 ЦК України норми про обов'язковість державної реєстрації правочинів щодо нерухомості. Відповідні зміни також були внесені у ст. ст. 191, 331, 334, 364, 640, 657, 732, 745, 794, 1031 ЦК України [23]. Але без змін залишилася ст. 210 ЦК України [23] про те, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом і є вчиненим з моменту його державної реєстрації. (Раніше була державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно (ст. 182 ЦК України [23]) і державна реєстрація правочину (ст. 210 ЦК України [23]). Всі вказані зміни вступають в силу з 1 січня 2013 р.

ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [1] визначає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно — єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Право власності на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним особам, підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації; 4) внесення записів до Державного реєстру прав; 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених ст. 18 цього Закону; 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію та передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення. Також треба відмітити, що з 1 січня 2014 р. згідно з ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» від 04.07.2012 р. [24] державна реєстрація прав (надання відмови в ній) буде проводитися у строк, що не перевищує п'яти робочих днів (крім випадків, установлених ч. 7 ст. 15 ЗУ від 1 липня 2004 р. [1]) з дня надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію і передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.

Датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі: 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом; 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону; 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом; 5) рішень судів, що набрали законної сили; 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Також згідно з п. 5 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21] державна реєстрація в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, надання інформації із зазначених реєстрів здійснюються до 1 січня 2013 року.

На виконання ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [1] (в редакції ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21]) були прийняті такі нормативні акти: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [25]; Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [26]; Наказ Міністерства юстиції України № 1936 а/5 від 02.08.2011 р. «Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [27]; Наказ Міністерства юстиції України № 3380/5 від 24 листопада 2011 р. «Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [28]; Роз'яснення Міністерства юстиції України «Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» від 27.05.2011 р. [29] та інші.

Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [25] затверджує Порядок, який визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері

державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна. Також треба відмітити, що перелік правоустановчих документів є невичерпним.

Отже, документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є: 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат; 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат; 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат; 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати; 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку; 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком; 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном; 9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою; 10) рішення суду, що набрало законної сили щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно; 11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; 12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації; 15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність; 16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Міністерство юстиції України у своєму роз'ясненні від 27.05.2011 р. «Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» [29] вказало, що «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно за Законом від 11 лютого 2010 р. здійснюватиметься за принципом «єдиного вікна», який полягає у тому, що в одному органі будуть реєструватися всі права та обтяження на нерухоме майно, як на земельні ділянки, так і на об'єкти, розташовані на них».

Таким чином, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є актом державного органу, який спрямований не на створення суб'єктивного цивільного права, а лише закріплює, підтверджує, засвідчує його. Ця точка зору

підтримується також Н. Кюршуновою [30, 12], Л. Б. Шейніним [31, 57], І. В. Аксюк [32, 65]. Але існують і інші думки. Так, В. В. Чубаров відносить державну реєстрацію до правозастосовної діяльності установ юстиції по виданню індивідуальних правових актів, які тягнуть виникнення, зміну чи припинення правовідносин, предметом яких є нерухомість [33, 145–146]. Але ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [1] (в редакції ЗУ від 11 лютого 2010 р. [21]) встановлює лише момент виникнення прав на нерухоме майно. Тобто об'єктом реєстрації є усе ж такі самі права, але для цього дані суб'єктивні цивільні права повинні виникнути до початку процедури їх державної реєстрації. Цілком згідна з думкою Р. С. Бевзенко, що сама сутність встановлення реєстраційного режиму полягає не стільки в реєстрації заради самої реєстрації, скільки для надання зареєстрованим правам властивості достовірних для усіх третіх осіб [34, 46].

М. Масевіч [35, 32] та В. В. Огороднiков [36, 81] при характеристиці правової природи державної реєстрації доречно виділяють такі цілі її створення, як публічність обороту нерухомості та можливість для набувачів одержати відомості про нерухомість, яку вони набувають. Крім того В. В. Огороднiков виділяє і фіскальну ціль такої реєстрації [36, 83].

На підставі вищевикладеного вважаю, що виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру можна уявити у вигляді наступної схеми: 1) у фізичної особи з'являється правова підстава (певний юридичний факт, життєва обставина), 2) за якою вона оформлює правоустановчий документ про право приватної власності на житловий будинок та квартиру, 3) який, у свою чергу, є підставою для державної реєстрації (тобто технічної фіксації) цього права. При державній реєстрації фіксується лише момент виникнення вже існуючого права приватної власності фізичної особи на житловий будинок та квартиру.

Російським законодавством правовідносини по реєстрації речових прав на нерухоме майно регулюються законом РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та правочинів з ним» від 21.07. 1997 р. (з наступними змінами) [37] (дивись також ст. 18 ЖК РФ [43]; ст. 551 ЦК РФ [38]).

Державна реєстрація прав на нерухоме майно зараз існує у розвинутих країнах (Німеччина [39, 77], Швейцарія [40, 74], Франція [41, 202–203]). Там використовуються спеціальні земельні книги чи інші реєстри земельних ділянок, в які вносяться відомості про речові права на нерухомість і зміни права власності на це майно.

Висновки. Отже, повноцінне функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в порядку, визначеному ЗУ від 1 липня 2004 р. [1], розпочнеться з 1 січня 2013 р.

При державній реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру технічно фіксується лише момент виникнення вже існуючого права приватної власності на житловий будинок та квартиру.

У діючому ЦК України 2003 р. [23] та ЖК УРСР 1983 р. [42], на жаль, відсутні врегулювання відносин набуття права власності на житло. Тому про-

поную у зв'язку з соціальним та матеріальним значенням житла передбачити у діючому ЖК УРСР статтю: «Набуття права власності на житло.

1. Право власності на житло набувається у відповідності зі ст. 328 Цивільного кодексу України, не завдаючи при цьому шкоди правам, свободам та гідності інших осіб, інтересам суспільства.

2. Моментом виникнення права власності на житло є виключно момент його державної реєстрації».

Вважаю, що задекларовані зміни приведуть до поліпшень у цій сфері. Державну фіксацію суб'єктно-об'єктного складу у сфері відносин нерухомості сьогодні можна розцінювати як важливий крок на шляху формування прозорого ринку нерухомості, встановлення на ньому конкуренції, залучення додаткових коштів. Тому подальші дослідження та науковий аналіз у цьому напрямі є перспективними та необхідними.

Література

1. Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень : Закон України від 1лип. 2004 р., № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
2. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С. О. Зубков. — К, 2011. — 20 с.
3. Осадчук С. С. Державна реєстрація прав на нерухомість: реальність та перспективи // Держава і право : зб. наук. пр. — Київ, 2004. — Вип. 23. — С. 240–246.
4. Ольшанецька О. Б. Виникнення права власності на нерухоме майно. Університетські наукові записки // Часопис Хмельницького університету управління та права. — 2010. — Вип. 2. — С. 71–76.
5. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Воронова. — К., 2005. — 11 с.
6. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. — 3-те вид., переробл. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 977 с.
7. Ильченко А. Л. Оспаривание в суде зарегистрированого права на недвижимое имущество // Нотариус. — 2004. — № 5. — С. 20–25.
8. Крашенинников П. В. Предисловие // Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. — М., 2005.
9. Лесницкая Л. Ф. Комментарий ст. 131 ГК РФ // Коментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. — М., 2005.
10. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. — 1997. — № 10. — С. 31–38.
11. Осипова А. В. Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Нотариус. — 2004. — № 6. — С. 3–8.
12. Цыбуленко З. И. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. — 1998. — № 2. — С. 52–62.
13. Римское частное право / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М., 1998. — 512 с.
14. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Спарк, 1995. — 556 с.
15. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — М., 1998. — 353 с.
16. Про внесення змін та доповнень до Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 28.01.2003 р., № 6/5 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 8. — Ст. 326.
17. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р., № 7/5 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 8. — Ст. 383.
18. Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно : Наказ Міністер-

ства юстиції України від 28.01.2003 р., № 7/5 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 7. — Ст. 297.
19. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Указ Президента України від 17.02.2003 р., № 134/2003 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 8. — Ст. 301.
20. Про внесення змін до деяких наказів Мін'юсту України : Наказ Міністерства юстиції України від 12.10.2010 р., № 2480/5 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 80. — Ст. 2844.
21. Про внесення змін до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України : Закон України від 11.02.2010 р., № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
22. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації : Закон України від 9 груд. 2011 р., № 4152-VI // Голос України. — 2011. — 27 груд.
23. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р., № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 04.07.2012, № 5037-VI // Голос України. — 2012. — 7 серп.
25. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 черв. 2011 р., № 703 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 51. — Ст. 2035.
26. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовт. 2011 р., № 1141 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 86. — Ст. 3145.
27. Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 02.08.2011 р., № 1936а/5 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 63. — Ст. 2512.
28. Про деякі питання доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 24 листоп. 2011 р., № 3380/5 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 95. — Ст. 3481.
29. Роз'яснення Міністерства юстиції України «Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» від 27.05.2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.rada.gov.ua.
30. Кюршунова Н. Неоспоримая регистрация // ЭЖ-Юрист. — 2004. — № 16. — С. 10–15.
31. Шейнин Л. Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. — 2004. — № 10. — С. 55–61.
32. Аксюк И. В. Недвижимость в законодательстве России: понятие, основания и способы возникновения права собственности на нее : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / И. В. Аксюк. — Ростов н/Д, 2007. — 198 с.
33. Чубаров В. В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права : сб. ст. / под ред. В. Н. Литовкина, В. А. Рахмилович. — М., 2000.
34. Бевзенко Р. С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы // Весник ВАС РФ. — 2006. — № 12. — С. 45–50.
35. Масевич М. Обзор действующего законодательства о недвижимости // Право и экономика. — 1998. — № 1. — С. 32–35.
36. Огородников В. В. Об итогах работы президиума Совета главных государственных регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним субъектов Российской Федерации // Роль органов юстиции в правовом государстве : материалы науч.-практ. конф. — М., 2002. — С. 81–85.
37. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г., № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1997. — № 30. — Ст. 3594.
38. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 г., № 14-ФЗ // Собрание законодательства России. — 1996. — № 5. — Ст. 410.
39. Савельев В. А. Гражданский кодекс Германии. История, система, институты / В. А. Савельев. — М., 1994. — 96 с.

АПДП. Вип. 67. 2 верстка. Іванова. 01.07.13

40. Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития) / под ред. В. П. Мозолина. — М., 1989. — 336 с.
41. Гражданское и торговое право капиталистических государств / отв. ред. Е. А. Васильев. — М., 1993. — 560 с.
42. Житловий кодекс УРСР : Закон від 30.06.1983, № 5464-X // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983. — Дод. до № 28. — Ст. 573.

Анотація

Копилова Ж. В. **Державна реєстрація права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру: порядок та правова природа.** — Стаття.

У статті розглядаються питання щодо порядку та правової природи державної реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру. Зроблено висновок, що при державній реєстрації права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру технічно фіксується лише момент виникнення вже існуючого права приватної власності на житловий будинок та квартиру. Пропонується передбачити у діючому ЖК УРСР 1983р. статтю: «Набуття права власності на житло».

Ключові слова: державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, житловий будинок, квартира, правоустановчі документи, право приватної власності.

Аннотация

Копылова Ж. В. **Государственная регистрация права частной собственности физических лиц на жилой дом и квартиру: порядок и правовая природа.** — Статья.

В статье рассматриваются вопросы относительно порядка и правовой природы государственной регистрации права частной собственности физических лиц на жилой дом и квартиру. Сделан вывод, что при государственной регистрации права частной собственности физических лиц на жилой дом и квартиру фиксируется только момент возникновения уже существующего права частной собственности на жилой дом и квартиру. Предлагается предусмотреть в действующем ЖК УССР 1983 г. статью: «Приобретение права собственности на жилье».

Ключевые слова: государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество, Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, жилой дом, квартира, правоустанавливающие документы, право частной собственности.

Summary

Kopilova J. V. **State registration proprietary rights of physical persons on to house and apartment: procedure and legal character.** — Article.

In the article considered questions regarding order and legal foundation of state registration property rights of physical persons on to house and apartment. Made conclusion that by state registration of property rights of the physical persons dwelling house and apartment. Submitted to provide in valid Housing Code of USSR at 1983 year — Article: «Acquisition proprietary of dwelling».

Keywords: state registration law of property on immovable estate, State register law of property immovable estate, dwelling house, apartment, establishing documents of rights, law of private property.

АПДП. Вип. 67. 2 верстка. Іванова. 01.07.13