



**О. Б. Ольшанецька**  
аспірант Інституту держави і права  
ім. В. М. Корецького НАН України (м. Київ)

УДК 347.214

## **ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

*У статті розглянуто теоретичні та практичні питання, що виникають при визначенні моменту виникнення та переході права власності на нерухоме майно. Також, визначено наявні колізійні положення законодавства та запропоновано порядок їх вирішення.*

*В статье рассмотрены теоретические и практические вопросы, которые возникают при определении момента возникновения и переходе права собственности на недвижимое имущество. Также, определены коллизионные положения законодательства и предложен порядок их решения.*

*The article reviews the theoretical and practical questions which arise at definition of the moment of occurrence and transfer of title to real property. Also, defined conflict positions of the legislation and proposed the procedure of their solutions.*

Вивчення інституту нерухомої власності, методів регулювання пов'язаних із ним взаємовідносин, шляхів набуття нерухомості у власність, прав і обов'язків, що виникають у зв'язку з цим, є дуже важливим, оскільки нерухомість є основою будь-якої діяльності людей. Одними із визнаних способів забезпечення захисту прав власності є нотаріальне посвідчення договору та державна реєстрація прав власності, які утворюють надійну, гарантовану й ефективну систему захисту прав власності.

Обраний напрям дослідження є актуальним ще й тому, що на даний час у вітчизняній юридичній науці проблемні питання практичної діяльності та законодавчого врегулювання набуття права власності на нерухоме майно не одержали достатньої наукової оцінки та відповідних рекомендацій щодо їх вирішення. Проте окремі положення досліджуваної теми були висвітлені в працях таких науковців, як: І. В. Бандурка, О. В. Воронова, В. М. Ілюченко, І. Р. Калаур, А. П. Козьмук, П. Ф. Козьмук, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічурін, С. С. Овчарук, Д. С. Поліщук, В. А. Січевлюк, О. В. Соколов, Т. Р. Федосеева та ін.

В даній статті висвітлюються питання виникнення права власності на нерухоме майно та наводяться шляхи вирішення проблемних аспектів цієї сфери дослідження.

Визначальним у цивільному праві більшості країн світу є поділ майна (речей) на рухоме і нерухоме. Від цього залежить визначення змісту права власності, форма та умови переходу права власності на майно. Наприклад, відповідно до норм Цивільного кодексу (далі — ЦК) Франції до нерухомого майна належать: земельні ділянки; незібраний урожай; предмети для обслуговування та експлуатації, що знаходяться на земельній ділянці; неподільні із землею речі (ст. 516–529 ЦК Франції). Згідно із ЦК Португалії до нерухомих речей належать міські та сільські будівлі й споруди, води, дерева, кущі, плодові насадження, якщо вони тісно пов'язані з землею, спадкові права на вказане майно, частини сільських і міських споруд й будь-які рухомі речі, назавжди з'єднані з ними (ст. 204–205 ЦК Португалії) [18, с. 123].

ЦК України від 16 січня 2003 р. № 435–IV теж містить вказівку на поділ майна



на рухоме та нерухоме. До нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (ст. 181 ЦК України) [19].

Теоретична та практична важливість правильного визначення моменту переходу права власності на нерухомі речі пояснюється тим, що саме з цим моментом пов'язаний перехід до набувача відповідних правомочностей, що складають зміст суб'єктивного права власності; всіх ризиків, пов'язаних із річчю (зокрема, ризику випадкового знищення чи випадкового пошкодження) та права на використання того, що виробляється, добувається, одержується з речі або приноситься нею [10, с. 221].

Питання набуття права власності на нерухоме майно регулюється цивільним законодавством. У ЦК України традиційно момент виникнення права власності за договором визначений за системою передання майна (ч. 1 ст. 334 ЦК України). До речі, нагадаємо, що в ЦК УРСР від 18 липня 1963 р. № 1540–VI з цього приводу діяла ст. 128, яка містила аналогічне положення. Крім того, ЦК України містить низку новел щодо договорів, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації. В даному випадку уніфіковано момент виникнення у набувача права власності на нерухоме майно, визначаючи його моментом нотаріального посвідчення або державної реєстрації договору. Моментом нотаріального посвідчення договору чи його державної реєстрації визначений також момент укладання договору. Такий підхід до правового регулювання дозволяє уникнути розриву в часі між моментом укладання договору та моментом виникнення права власності. Отже, право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації (ч.ч. 3, 4 ст. 334 ЦК України) [19]. Подібним чином розв'язує проблему визначення моменту виникнення права власності ЦК Російської Федерації (далі — РФ) від 30 листопада 1994 р. № 51–ФЗ (частина перша), за виключенням вказівки на нотаріальне посвідчення правочинів.

Доречно звернути увагу на те, що державна реєстрація прав власності на нерухоме майно існувала й раніше, а необхідність державної реєстрації правочинів щодо нерухомості виникла лише з 1 січня 2004 р. — з набранням чинності новим ЦК України. З цього часу в законодавстві розширювалося коло випадків обов'язкового нотаріального посвідчення договорів із наступною їх реєстрацією в державних органах і законодавчого визначення моменту виникнення права власності.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно — це офіційне визнання та підтвердження державою фактів виникнення, наявності, переходу чи припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав на нерухоме майно [7, с. 239–240].

Однак на сьогодні в Україні не створено дієвої системи захисту прав власності, яка полягає у здійсненні державної реєстрації прав за принципом “єдиного вікна”, коли в одному органі реєструються всі права та обтяження на нерухоме майно як на земельні ділянки, так і на розташовані на них об'єкти. При цьому, момент виникнення права власності є єдиним — з моменту державної реєстрації прав на нерухоме майно. Тому, з метою гарантування та захисту прав власності на нерухоме майно, необхідним є створення та запровадження єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. У п. 4 Прикінцевих положень Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 1 липня 2004 р. № 1952–IV теж поставлено завдання Кабінету Міністрів України щодо забезпечення створення єдиної системи органів державної реєстрації прав, а також формування Державного реєстру прав.

Досить цікавим є огляд практики реєстрації прав на нерухоме майно деяких країн континентального й англосаксонського права. Так, згідно із німецьким



законодавством, відповідні функції здійснюють спеціалізовані відділи в судах загальної юрисдикції. Законотворці США передбачили реєстрацію безпосередньо суб'єкта, а не об'єкта права власності на нерухоме майно, тобто реєстр ведеться щодо осіб, а за нормами законодавства РФ реєстрації підлягає власне угода, в результаті якої набувається право власності на нерухомість [21, с. 3].

Як свідчить досвід більше, ніж двадцяти країн Східної та Західної Європи, здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно віднесено до повноважень органів юстиції (Польща, Норвегія, Фінляндія, Іспанія, Австрія, Казахстан, Грузія, Росія тощо), оскільки здійснення реєстрації прав на нерухоме майно є суто юридичною діяльністю і являє собою перевірку юридичних фактів виникнення, зміни та припинення прав на нерухоме майно [7, с. 240]. Тому, доречнішим було б створення єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень у системі Міністерства юстиції України. Тим більше основна частина компонентів, крім відомостей щодо прав на земельні ділянки, необхідних для формування єдиного державного реєстру прав, вже створена та успішно функціонує в Міністерстві юстиції України.

ЦК України, що набув чинності 1 січня 2004 р., був покликаний, зокрема, чітко й однозначно вирішити досить спірне на той час питання щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно. Водночас нововведений механізм не позбавлений певних недоліків. У ч. 2 ст. 331 ЦК України фактично визначено три моменти виникнення права власності на об'єкт новоствореного нерухомого майна: один, так би мовити, безумовний — момент завершення будівництва, та два випадки, які діють у разі, якщо вони прямо передбачені законодавством — момент прийняття майна до експлуатації і момент його державної реєстрації. Отже, чинним на сьогодні законодавством для нерухомого майна передбачена як процедура його державної реєстрації, так і процедура прийняття майна до експлуатації. Зрозуміло, що навіть за ідеальних умов неможливим є збіг у часі цих двох моментів, адже згідно із ст. 19 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” підставою для реєстрації права власності на майно є акт прийому нерухомого майна до експлуатації.

Слід відзначити про недоцільність у випадках будівництва житла видачі місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування свідоцтва про право власності, як це передбачено ст. 19 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, оскільки в такому випадку виникає питання щодо визначення моменту права власності. Не може визнаватися правостановлювальним документом для реєстрації права власності акт прийому до експлуатації, оскільки він підтверджує лише висновок державних органів щодо відповідності об'єкта нерухомості технічним вимогам. Тому, зокрема, О. В. Вороною, пропонується, щоб правостановлювальним документом, на підставі якого здійснюється реєстрація, було свідоцтво про прийняття до експлуатації певного об'єкта нерухомості [3, с. 111].

Якщо звернутись до законодавства радянського періоду, слід зауважити, що на підставі Інструкції про порядок реєстрації будинків і домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР, затвердженої Міністерством комунального господарства 31 січня 1966 р., реєстрації підлягали будинки із закінченим будівництвом і прийняті до експлуатації за актом, затвердженим виконкомом місцевої ради на підставі правостановлювальних документів [9].

Варто акцентувати увагу і на тому, що ст. 182 ЦК України прямо встановлює, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. І не містить жодних виняткових ситуацій. Тобто, логічним буде висновок про те, що право власності на нерухоме майно не може виникати з моменту створення такого майна, оскільки згадана стаття передбачає обов'язкову процедуру у вигляді державної реєстрації виникнення права власності на нерухоме майно. Тому перший абзац ч. 2 ст. 331 ЦК України суперечить третьому абзацу цієї ж частини і не може використовуватися у зв'язку із спричиненням труднощів правозастосування. Таким чином, за загальним правилом право власності на



новостворене нерухоме майно може виникати лише з моменту державної реєстрації.

В ЦК України виникає конкуренція норм і між ч. 4 ст. 334 й абзацом 3 ч. 2 ст. 331. Згідно із ч. 4 ст. 334 ЦК України право власності у набувача виникає з моменту реєстрації договору; відповідно ж до абзацу 3 ч. 2 ст. 331 ЦК України — з моменту реєстрації права власності. Як відомо, у випадку конкуренції норм в праві слід користуватись правилом, за яким загальна норма не застосовується, а має використовуватись норма спеціальна. Вважаємо за необхідне наголосити на тому, що право власності на нерухоме майно має виникати саме з моменту державної реєстрації права власності.

Дослідимо аргументацію щодо вищевказаної тези. К. І. Скловський і Є. О. Суханов вказують, що перехід власності здійснюється один раз і в один момент під час державної реєстрації [14, с. 50; 16, с. 43]. Підтримуємо позицію цих науковців, адже саме при державній реєстрації вносяться відповідні зміни в реєстр власників нерухомого майна. Тому доречно передбачити в українському законодавстві настання правових наслідків, наприклад, згідно із німецькою системою реєстрації, за якої право власності на нерухомість виникає у набувача лише після перереєстрації речового права.

Хоча ст. 334 ЦК України сприймається імперативною, насправді, вона такою не є і бути не може, адже в ЦК України є статті, які встановлюють таке ж загальне правило про можливість збереження права власності на товар за продавцем (ст. 697 ЦК України). При цьому не йде мова про сполучення цієї статті зі ст. 334 ЦК України. Тому з даного правила не виключаються нерухомі речі, з приводу яких укладаються договори, що потребують нотаріального посвідчення та державної реєстрації. Отже, в будь-якому разі, в договорах можна передбачити інший момент переходу права власності, ніж ті, що встановлені ч. 3 і 4 ст. 334 ЦК України. До цього слід додати й ст. 6 ЦК України, якою дозволяється передбачити в договорі умови, що не містяться в законодавстві, але й не суперечать йому [15, с. 72].

Відповідно до ст. 2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є лише офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення права власності, тобто права, яке вже мало виникнути до її проведення. Отже, Д. О. Гетманцев вважає, що момент виникнення права власності на новостворене нерухоме майно не може пов’язуватись із його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно із законодавством не є правостановлювальним чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави [4].

Таким чином, в законодавстві існує очевидна колізія, що полягає, по-перше, у розбіжності в часі настання двох юридичних фактів, з якими законодавство пов’язує виникнення права власності на новостворене нерухоме майно. По-друге, щодо кваліфікації реєстрації права на майно як юридичного факту виникнення права власності на нього.

У ст. 219 ЦК РФ теж записано, що право власності на будинки, споруди та інше новостворюване нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації [5]. Такий підхід законодавця був підданий критиці ще в літературі соціалістичного періоду, в якій зверталася увага на відсутність у ЦК РРФСР, положення якого повторює ЦК РФ, визначеного терміну, впродовж якого договір про відчуження, зокрема жилого будинку, має бути зареєстрований у виконавчому комітеті. У такому разі вирішенням цієї проблеми може стати встановлення найкоротшого терміну для здійснення реєстрації угоди набувачем (наприклад, 10 днів).

Очевидніше зазначена колізія виявляється при застосуванні правових норм, що стосуються легалізації прав на об’єкт незавершеного будівництва. Особа, яка здійснила чи здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, однак закон передбачає шляхи легалізації права власності на таке майно за рішенням суду (ч. 3 ст. 376 ЦК України). На наш погляд, відповідатиме законодавству позиція, що рішення суду про визнання права власності на самочинно збудоване майно за ст. 124 Конституції України дійсно є загальнообов’язковим, однак його виконання здійснюється у певному порядку — шляхом реєстрації права на нерухоме майно, тому



що ст. 19 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” передбачає рішення суду як підставу для реєстрації прав власності на нерухомість. Таке розв’язання даної проблеми міститься і в листі Міністерства юстиції України “Щодо надання роз’яснення деяких питань законодавства, пов’язаних з державною реєстрацією прав власності на нерухоме майно” від 19 жовтня 2007 р. № 19-39-827.

Якщо загальне законодавство (ст. 331 ЦК України) допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне (п. 1.6 Наказу Міністерства юстиції України “Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно” від 7 лютого 2002 р. № 7/5) визначає механізм реєстрації прав на об’єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об’єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію, про що, зокрема, йдеться в Листі Міністерства з питань житлово-комунального господарства України “Щодо прав власності на об’єкти нерухомого майна” від 13 грудня 2007 р. № 5/4-614 [22]. Колізія ця, ймовірно, виникла із внесенням змін до ЦК України в 2005 р., а спеціальне законодавство цих змін не врахувало. Проте, слід зазначити, що Міністерство юстиції України спробувало роз’яснити дану ситуацію в Листі “Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об’єкти незавершеного будівництва” від 10 травня 2006 р. № 19-32/1, де описаний необхідний механізм і процес реєстрації права власності на об’єкти незавершеного будівництва. Однак Лист Міністерства юстиції України не має сили закону, а носить виключно рекомендаційний характер.

У законодавстві багатьох держав колізієне регулювання права власності пов’язане з інститутом набувальної давності, зміст якого полягає в тому, що фізична та юридична особа, яка хоч і не є власником майна, але добросовісно, відкрито, безперервно здійснює володіння цим майном, як власним, упродовж тривалого строку, набуває права власності на це майно (ст. 234 ЦК РФ; ст. 2262-2265 ЦК Франції; ст. 937 ЦК Німеччини; ст. 728 ЦК Швейцарії). За загальним правилом, закріплення прав на річ за правом набувальної давності регулюється законом місцезнаходження речі в момент початку строку набувальної давності з можливістю посилання на законодавство держави, на території якої було виконано закріплення речі за правом набувальної давності чи знаходилася річ на момент спливу строку набувальної давності (ст. 22(1) Закону з міжнародного приватного права Угорщини 1979 р., ст. 24 Закону з міжнародного права Польщі 1965 р. тощо) [1, с. 577].

Згідно із ч. 1 ст. 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, за набувальною давністю виникає з моменту державної реєстрації [19]. Для того, щоб набути право власності на земельну ділянку з цієї ж підстави, самого володіння не достатньо. Відповідно до ст. 119 Земельного кодексу України громадянин повинен упродовж строку набувальної давності користуватися земельною ділянкою [8]. На підставі даної норми можна зробити висновок про те, що набувальна давність за Земельним кодексом України не є підставою виникнення права власності на земельну ділянку. Вона є умовою для виникнення цього права з інших підстав, передбачених даним Кодексом.

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно в такому випадку визначає лише момент виникнення права власності, але не є підставою для його набуття [20, с. 304]. Не можна погодитись із Ю. К. Толстим у тому, що державна реєстрація нерухомого майна є додатковим реквізитом набувальної давності, що має конститутивне, правотворюче значення [17, с. 10].

Разом із тим, відповідно до ч. 4 ст. 344 ЦК України, законодавець вимагає, щоб виникнення за набувальною давністю права власності на нерухомість було підтверджено рішенням суду. Однак рішення суду про встановлення факту спливу строку набувальної давності не замінює собою державної реєстрації права власності на нерухоме майно, а є підставою для її проведення. Варто погодитись із Б. Б. Черепаниним, на думку якого, рішення суду про визнання набуття права власності на підставі набувальної давності має лише правозакріплювальне, а не правовстановлювальне значення [2, с. 97].



Виникнення права власності на підставі набувальної давності повинно підтверджуватися в процесуальному порядку, передбаченому для встановлення фактів, що мають юридичне значення (гл. 6 Цивільного процесуального кодексу (далі — ЦПК) України). Цим шляхом іде, зокрема, судова практика РФ. Згідно із Постановою Пленуму Вищого арбітражного суду РФ “Про застосування Арбітражного процесуального кодексу Російської Федерації при розгляді справ у суді першої інстанції” (*тут і далі — переклад наш*) від 31 жовтня 1996 р. № 13 арбітражному суду серед інших справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення, підвідомчі справи про встановлення факту добросовісного, відкритого і безперервного володіння нерухомим майном протягом 15 років [13, с. 77].

Підтвердження судом виникнення права власності на підставі набувальної давності може відбуватися не лише в окремому провадженні, а й в ході вирішення спору. У зв'язку з цим доповнення ЦПК України самостійною категорією справ окремого провадження про набуття права власності за давністю і, відповідно, новою главою, як це пропонують окремі вчені, видається недоцільним [20, с. 305].

Звернемо увагу й на інші недоліки врегулювання виникнення права власності на нерухоме майно. Зокрема, як визначено ч. 7 ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, одним із наслідків державної реєстрації права власності на нерухоме майно є пріоритет зареєстрованих речових прав та їх обмежень над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна. Отже, даний Закон допускає існування речових прав на нерухоме майно, що не зареєстровані в установленому порядку. Експерти також критикують ст. 353 ЦК України, яка передбачає можливість ревізії майна, тобто, примусове позбавлення права власності на житло та набуття права власності на нього у держави без рішення суду, як цього вимагає ст. 47 Конституції України. Ст. 62 Закону України “Про виконавче провадження” від 21 квітня 1999 р. № 606–XIV надає можливість звернути стягнення на належне боржникові житло, що, на нашу думку, теж суперечить зазначеній статті Конституції України.

Законом України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 р. № 2482–XII передбачено відчуження квартир (будинків) та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України (ст. 1). Причому передача квартир (будинків) у власність громадян оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення. У цьому разі відчуження квартири (будинку) від держави до громадянина здійснюється у невідомій донедавна організаційно-правовій формі — без укладання договору про відчуження. Хоча законодавець для даних випадків прямо не визначає момент виникнення права власності, можна припустити, що таким має бути момент видачі свідоцтва про право власності, а його реєстрація є лише адміністративним актом.

Незважаючи на прийняття значної кількості нормативних актів, що регулюють порядок набуття права власності, сьогодні в Україні не існує єдиної концепції щодо реалізації конституційного права громадян на будівництво та придбання у власність житла. Підтвердженням цього є відсутність регулювання відносин набуття та здійснення права власності на житло у проекті Житлового кодексу України, який повинен був комплексно врегулювати зазначені відносини [3, с. 115].

Законодавчими актами також не визначений правовий статус багатьох споруд, а тому виникає низка питань — чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягає державній реєстрації право власності на них. При цьому, слід враховувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію “споруда” і до рухомих об'єктів [12].

Актуальним питанням діючого законодавства України є порядок набуття права власності на нерухомість в розумінні цілісного об'єкта — земельна ділянка та все, що на ній розташоване. Проблема полягає у тому, що реєстрація прав власності на земельну ділянку та на об'єкти, які на ній розташовані, проводиться відокремлено. На сучасному



етапі це призводить до ситуації, коли земля під будівлями та спорудами не є власністю власників цих об'єктів. А процедура набуття права власності на таку ділянку є надто ускладненою [6, с. 15]. Наприклад, за німецьким законодавством від земельної ділянки не відокремлюються об'єкти нерухомості, що на ній знаходяться, — вони вважаються її приналежністю. Отже, однією із найважливіших умов ефективного управління нерухомістю в Україні є єдина система реєстрації нерухомого майна та операцій з ним.

Не можна вважати досконалим і встановлення законодавцем для набуття земельних ділянок за цивільно-правовими угодами такого ж порядку переходу до набувача права власності, як і для випадків безоплатної передачі громадянам земельних ділянок у власність. За таких умов можливі ситуації, в яких правове становище продавця та покупця є невизначеним, зокрема, в період від моменту укладення нотаріально посвідченого договору до моменту реєстрації державного акта на право власності. Крім того, в разі смерті покупця у цей проміжок часу проблематичним стає успадкування придбанної померлим земельної ділянки. Ця невизначеність поглиблюється відсутністю законодавчо визначеного терміну здійснення даної реєстрації.

Російський варіант визначення моменту виникнення права власності на нерухомість у набувача теж часто ставить продавця в значно гірше становище порівняно з покупцем, оскільки, в ЦК РФ нічого не сказано про те, хто з них має здійснювати реєстрацію угоди. Подібна законодавча невизначеність спостерігається і в ЦК України.

Отже, аналіз чинного законодавства України свідчить про наявність значних розбіжностей і прогалин у підходах до вирішення проблеми моменту виникнення права власності. Для створення в Україні ефективної та дієвої системи набуття прав на нерухоме майно, необхідно вирішити ще чимало теоретичних і практичних питань. Тому в ЦК України бажано було б сформулювати єдині критерії щодо виникнення права власності залежно від правових підстав придбання майна (створення нового об'єкта, придбання за цивільно-правовими договорами, придбання в порядку приватизації тощо). Доцільно висунути пропозиції щодо покращання врегулювання набуття права власності на окремі об'єкти власності, зокрема, передбачити види документів, що засвідчують право власності на певні об'єкти, вдосконалення механізму реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень тощо.

#### Список використаних джерел

1. *Богуславский, М. М.* Международное частное право [Текст] / М. М. Богуславский. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Норма, 2009. — 704 с.
2. *Вопросы гражданского права и процесса* [Текст] / Под ред. Б. Б. Черепахина. — Л. : Изд-во ЛГУ, 1969. — 199 с.
3. *Воронова, О. В.* Підстави набуття права власності на житло [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Воронова Ольга Василівна. — К., 2005. — 210 с.
4. *Гетманцев, Д.* Юридична консультація [Електронний ресурс] / Данило Гетманцев. — Режим доступу : <http://forum.ipoteka.net.ua/index.php?topic=4187.0>.
5. *Гражданский кодекс Российской Федерации* [Текст]. Части 1–4 : текст с изм. и доп. на 15 нояб. 2009 г. — М. : Эксмо, 2009. — 510 с.
6. *Жук, В. М.* Система державної реєстрації об'єктів нерухомості: стан та перспективи [Текст] / В. М. Жук, Ю. М. Осадча // Облік і фінанси АПК. — К., 2005. — № 3. — С. 12–17.
7. *Завальна, І. І.* Забезпечення права власності в Україні: законодавство та механізми [Текст] / І. І. Завальна // Бюлетень Міністерства юстиції України. — К., 2008. — № 11/12 (85/86). — С. 239–241.
8. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III* [Текст] // ОВУ. — 2001. — № 46. — Ст. 2038; 2009. — № 49. — Ст. 1642 (редакція від 05.11.2009 р.).
9. Інструкція про порядок реєстрації будинків і домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР від 31.01.1966 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=n0001303-66>.
10. *Кириченко, Т.* Набуття права власності на нерухоме майно із правочинів [Текст] / Тетяна Кириченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — К., 2006. — № 10 (58). — С. 220–223.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Текст] // ОВУ. — 2004. — № 30. — Ст. 1993; 2009. — № 24. — Ст. 775 (редакція від 01.05.2009).
12. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації : Наказ



- Міністерства юстиції України від 14.04.2009 № 660/5 [Електронний ресурс] — Режим доступу : [http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v660\\_323-09](http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v660_323-09).
13. Сборник постановлений Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по гражданским делам [Текст] / сост. А. П. Сергеев. — 4-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2009. — 1216 с.
  14. Скловский, К. И. Владение в Гражданском кодексе [Текст] / К. И. Скловский // Закон. — М., 2009. — № 5. — С. 49–54.
  15. Спасибо-Фатеева, І. Деякі аспекти поняття договорів: предмет, порядок укладення, момент виникнення права власності [Текст] / Інна Спасибо-Фатеева // Мала енциклопедія нотаріуса. — К., 2008. — № 1(37). — 71–75.
  16. Суханов, Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве [Текст] / Е. А. Суханов // Журнал российского права. — М., 2006. — № 12. — С. 42–50.
  17. Толстой, Ю. К. Важный этап совершенствования гражданского законодательства [Текст] / Ю. К. Толстой // Правоведение. — 1991. — № 6. — С. 3–16.
  18. Фединак, Г. С. Міжнародне приватне право [Текст] / Г. С. Фединак, Л. С. Фединак. — 3-тє вид., перероб. та допов. — К. : Аліка, 2005. — 544 с.
  19. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461; 2009. — № 59. — Ст. 2065 (редакція від 05.08.2009 р.).
  20. Цікало, В. Виникнення права власності на підставі набувальної давності [Текст] / Володимир Цікало // Вісник Львівського університету ім. Івана Франка. — Л., 2004. — № 1. — С. 303–306.
  21. Шмагіна, Ю. Проблеми реєстрації прав власності на нерухоме майно [Текст] / Юлія Шмагіна // Юридична газета. — К., 2004. — № 8 (20). — С. 3.
  22. Щодо прав власності на об'єкти нерухомого майна : лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 13.12.2007 р. № 5/4–614. [Електронний ресурс] — Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.27921.0>.

Надійшла до редакції 12.04.2010

