



М. К. Галянтич
доктор юридичних наук, доцент,
заступник директора з наукової роботи
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
Національної академії правових наук України (м. Київ)

УДК 347.254

ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Комплексно досліджуються на понятійному рівні термін “житлова нерухомість” з метою єдиної державної реєстрації об’єктів нерухомості та систематизації термінології у нормативних документах. Також здійснено відмежування від схожих понять житло, нежитлова нерухомість, житлове та нежитлове приміщення.

Ключові слова: житло, нежитлова нерухомість, житлове приміщення, нежитлове приміщення.

Питання правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав власності, інших речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, визнання та захисту державою зазначених прав вже давно постали перед юридичною наукою, оскільки мають важливе значення для розвитку ринкових відносин, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна. Оптимізація обігу нерухомості на ринку житлової нерухомості є одним із головних завдань держави. Провідне місце у цьому займає правове регулювання відносин, пов’язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно. На сьогодні одним із питань, яке потребує нагального вирішення є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (у тому числі і на земельні ділянки), що забезпечить належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

Ще 1 липня 2004 року прийнято Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, який визначав правові засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Однак система державної реєстрації прав, передбачена Законом 2004 року, не була створена. У зв’язку з цим виникла необхідність у регулюванні відносин, пов’язаних з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, на якісно новому рівні. Саме тому Верховною Радою України 11 лютого 2010 року і прийнято Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” та інших законодавчих актів України викладено у новій редакції, в якій і визначаються нові підходи до державного регулювання державної реєстрації нерухомого майна та їх обтяжень. Державна реєстрація речових прав має бути важливим чинником гарантування і захисту прав власників, що забезпечує офіційне і юридичне закріплення державою прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

Як в чинному законодавстві України, в цивільно-правовій доктрині так і в правозастосовчій практиці немає єдиного підходу до правової природи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Існуюча практика діяльності бюро технічної інвентаризації (де вони створені) або органів місцевого самоврядування (де БТІ не створені), має публічну складову, але розбудова правової системи на засадах ЦК



повинна враховувати приватний інтерес фізичних та юридичних осіб та спиратися на прогресивні системи та методики, виправдані й апробовані світовою практикою.

Слід зазначити, що в цілому правове регулювання відповідного правового інституту є недосконалим та внутрішньо суперечливим, що значно ускладнює реалізацію на практиці механізмів визнання та підтвердження державою цивільних прав на нерухоме майно через їх державну реєстрацію, створює штучні перепони в реалізації прав фізичних та юридичних осіб та має наслідком неефективність цивільного обігу нерухомості в цілому.

Визначення правового становища такого нерухомого майна, як житло та його правовий режим привертає увагу з огляду на особливі економічні та соціальні чинники, яким має відповідати різні об'єкти житлової нерухомості, направлена на задоволення соціальних, майнових, особистих та інших потреб громадян. Можливо тому 6 жовтня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон України № 3825-VI “Про внесення змін до статті 6 Житлового кодексу Української РСР щодо визначення житлової та загальної площ об'єкта житлової нерухомості”, яким введено поняття “житлова нерухомість”, до якої входять: житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення. Також зазначеним Законом визначалось, що до житлової площі об'єкта житлової нерухомості не належить площа приміщень, призначених для гігієнічних або господарсько-побутових потреб громадян (ванна, вбиральня, духова, приміщення для прання, кухня, комора, передпокій, внутрішньоквартирний хол, коридор, вбудована шафа тощо).

Президент України своїм рішенням відхилив Закон України “Про внесення змін до статті 6 Житлового кодексу Української РСР щодо визначення житлової та загальної площ об'єкта житлової нерухомості” через застосування ставок податку до житлової, а не до загальної площі об'єкта житлової нерухомості, при цьому вказавши на можливість переобладнання, перепланування житлового будинку, житлового приміщення, переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі. Президент України вказав на різновид житла, зазначивши, що “власник великого будинку загальною площею 1 000 кв. метрів зможе зареєструвати житлову площу у межах, що не підлягають оподаткуванню (до 250 кв. метрів), а всю іншу площу віднести до нежитлової площі (передпокій, хол, більярдна, тренажерний зал, сауна, басейн тощо)”. Як зазначив Президент України, внесення запропонованих Законом змін до Житлового кодексу Української РСР “суттєво ускладнить упровадження такого справедливого підходу, призведе до недодержання основоположних принципів Конституції України, за якими Україна є соціальною, правовою державою, забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності, соціальну спрямованість економіки”.

У зв'язку з цим актуальним видається розглянути складові поняття об'єкта житлової нерухомості, оскільки ст. 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Виходячи з переліку прав стосовно об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, визначеного ст. 5 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, державній реєстрації підлягають:

- 1) житлові будинки;
- 2) квартири;
- 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) — земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;
- 5) приміщення — частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами [1].



Із зазначеного переліку випливає, що норми закону, в першу чергу, направлені на об'єкти житлової нерухомості.

Наведений перелік об'єктів, свідчить, що це складна й багатопланова категорія, яка постійно змінюється на тлі реформування відносин власності.

Що стосується визначення поняття житлових будинків, квартир, інших житлових та нежитлових приміщень, то слід відмітити, що у літературі немає єдності в погляді на цей об'єкт правового регулювання. Так, І. В. Бандурка висловила думку, що квартири та житлові будинки можуть належати до публічного майна і пропонує ввести в обіг категорію “публічні речі” для того, щоб: “підкреслити їх двояке правове становище, особливий порядок їх набуття, обліку, використання чи поводження з ними” [2]. З таким підходом можна погодитися і саме тому в Законі України “Про державну речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” з'явилися норми, що визначають особливий режим реєстрації житлових об'єктів. Можна погодитися із М. Скаржинським, який пропонує поняття житла розглядати у декількох значеннях. Житло у вузькому розумінні — це призначений для постійного проживання і визначений цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загально-правового конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення спеціально призначене для вільного проживання людини, яке становить поняття “житло” в широкому розумінні [3]. Саме поняття житло в широкому розумінні підлягає державній реєстрації. В такому контексті П. І. Седугін зазначає, що термін житло означає особливу споруду або приміщення, спеціально призначене для проживання людей: житловий будинок, квартири, кімната разом із відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також різного роду іншими об'єктами житлового фонду (ліфт та ліфтове господарство, інше інженерне обладнання) [4]. Житло має відповідати певним ознакам. Так, О. Аврамова до загальних (обов'язкових) ознак житла відносить такі: об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проекту і закінчено; розташований на законно відведених ділянці і пройшов державну реєстрацію; прийнятий в експлуатацію; інвентаризований; відповідає санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі жилої площі; має певну вартість; є товаром з особливим характером [5].

Поняття “житлова нерухомість” слід розглядати через призму об'єктів, які належать до нерухомого майна, що нерозривно пов'язане із землею. Але його особливий правовий режим підкреслюється тим, що його власники мають додаткові права та несуть додаткові обов'язки порівняно з іншими суб'єктами цивільно-правових відносин. Слід зазначити, що до поняття житла включаються багатоквартирні житлові будинки та квартири, приміщення, що знаходяться в них, враховуючи особливості житла як специфічного об'єкта права власності. Однак в ЦК України та інших нормативних документах не визначено критерії виокремлення житлового будинку та його різновиди, оскільки вводячи поняття квартири, поряд із житловим будинком може виникнути право подвійного права власності на один і той же об'єкт (право власності на будинок, квартиру), що потребує встановлення меж здійснення права власності різними власниками. З'ясування цього питання прямо впливає на способи захисту.

У юридичній літературі продовжуються пошуки критеріїв виокремлення різних об'єктів, що знаходяться в житловому будинку. Так, Л. Лічман зазначає, що відмінність жилого приміщення від нежилого полягає в наявності чи відсутності певних умов: технічних, територіально просторових, санітарно-гігієнічних тощо. Жилими приміщеннями може бути (крім окремого будинку, частини будинку, квартири, кімнати в комунальній квартирі, гуртожитку) відособлена кімната в нежилому будинку, що відповідає всім встановленим нормам і правилам. Належне функціонування житла нерозривно пов'язане як з жилим приміщенням, так і з



його необхідними частинами і атрибутами (веранда, кухня, балкон тощо), що відносяться до приміщень нежилого характеру [6]. Саме на цьому робить акцент Є. О. Мічурін, порівнюючи житло з іншими видами нерухомості, виділяє житло як особливий підвид нерухомого майна з встановленим щодо нього специфічним правовим режимом [7].

У Російській Федерації виділяється окремо вид нерухомості, що існує в житловій сфері. Так, відповідно до ст. 1 Основ федеральної житлової політики від 28 лютого 1996 року № 214 під нерухомістю в житловій сфері розуміється майно з встановленими правами володіння, користування і розпорядження в межах майна, що включає: земельні ділянки і тісно пов'язані з ними житлові будинки з жилими і нежилими приміщеннями, присадибні господарські будівлі, зелені багаторічні насадження, житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення в житлових будинках та інших будівлях придатні для постійного і тимчасового проживання; споруди і елементи інженерного обладнання житлової сфери.

До об'єктів, права на які реєструються, необхідно окремо визначити загальний видовий об'єкт, як житлові будинки, які спеціально призначені для проживання людини із встановленими певними санітарними та технічними вимогами. Узагальнююче поняття "житло" належить до нерухомого майна, відповідно до чого встановлюється спеціальний правовий режим його реєстрації. Акт державної комісії про приймання об'єкта і введення його в експлуатацію є однією з підстав для державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності фізичної чи юридичної особи. Для первісної реєстрації житла і видачі свідоцтва про право власності на одноквартирний житловий будинок необхідно надати у БТІ рішення про відведення земельної ділянки для забудови [8]. При первинній державній реєстрації новоствореної нерухомості держава визнає права на неї. А при подальшій реєстрації переходу прав держава підтверджує зміну або припинення зареєстрованих раніше прав на нерухомість.

Як зазначалося, житло є різновидом нерухомого майна, оскільки його не можна без відповідного пошкодження та порушення експлуатаційних якостей відділити від земельної ділянки, на якій воно розташоване. Для того, щоб з'ясувати, що розуміється під житлом з точки зору здійснення реєстраційних процедур, слід з'ясувати його сутність, визначити поняття. Існує науковий та законодавчий підхід до визначення житла, які принципово не розбігаються за сутністю, але мають власну специфіку.

Щодо наукового визначення житла Є. О. Мічуриним відзначається, що житло — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду. Є. О. Мічурін виділяє чотири ознаки житла:

- 1) це певне приміщення;
- 2) воно призначено для проживання людей;
- 3) споруда повинна бути завершеною будівництвом;
- 4) віднесено до житлового фонду [7].

Щодо законодавчого підходу то слід вказати, що нині у зв'язку з розширенням кола об'єктів житлової нерухомості, стає зрозумілим, що необхідною є зміна різноманіття термінів (житло, житловий будинок, будинок, жилає приміщення, помешкання, котедж, квартира багатоквартирних будинків, одноквартирний будинок, кімната у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, кімната в гуртожитку, житлові споруди, будівлі тощо) на більш узагальнююче й універсальне поняття, яке є родовим до означених різновидів житла.

Можна спиратися на поняття житла, що розкривається в ст. 379 ЦК України, де житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Ознакою житла є те, що



це певне приміщення. Будь-якому житлу в об'єктивному сенсі притаманно те, що це певна будівельна споруда чи її частина. Воно має стіни, перекриття, підлогу, стелю, дах. Більш того, житло — це споруда капітального типу. Це зумовлено певними санітарними та технічними нормами, що пред'являються до житла та в найбільш загальному вигляді закріплені у нормативних документах різного рівня. З метою державної реєстрації особа, яка проживає у будівлі поза населеним пунктом не може вважати це своїм житлом, оскільки не охоплюється правовим режимом необхідним для здійснення процедури державної реєстрації відповідно до ст. 29 ЦК України. Житло має знаходитись у певному населеному пункті, та має бути придатним для постійного, переважного чи тимчасового проживання людей, що відповідатиме ст. 29 ЦК України, але не відповідатиме ЖК УРСР, Податковому кодексу, Закону України “Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання”. Основна відмінність житлової нерухомості від нежилых будівель (споруд) полягає у різному їх призначенні. Перші призначені для постійного чи тимчасового проживання громадян. Другі використовуються для потреб промислового, виробничого характеру, як об'єкти соціальної інфраструктури, адміністративні заклади тощо. Тому поняттю житло завжди має відповідати його цільове призначення та його державна реєстрація.

Інколи пропонується вживати поняття “житлова нерухомість” як універсальне. Але зазначимо, що воно також не позбавлено певних недоліків. Адже поняття “житлова нерухомість” використовується двояко. По-перше, як узагальнююче, розглядаючи будинок, квартиру, їх частини, тобто як різновиди жилих приміщень. По-друге, у вузькому розумінні, як частина, одиниця будинку чи квартири. По-третє, в житловому будинку знаходяться, крім жилих, й нежилі приміщення, що складають з ним одне ціле, а це породжує деяку колізію понять.

Отже, вважаємо найбільш вдалим використання терміну “житло” як узагальнюючої, родової категорії, що має практичне значення і має бути закріплено в Законі України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, оскільки воно потребує свого законодавчого визначення. Ця термінологія відповідатиме поняттю, що застосоване у Конституції України (ст. 47).

Про належність об'єкта нерухомості до житлової або нежитлової свідчить інвентаризаційна справа, яка ведеться на кожен із об'єктів нерухомості. Крім того, у довідці-характеристиці БТІ, що є одним з необхідних документів при відчуженні житла, вказується, чи віднесена нерухомість до житлового фонду. Легальне визначення поняття житловий фонд закріплено у ст. 4 ЖК УРСР, яка встановлює, що житлові будинки, а також жилі приміщення в інших спорудах, що знаходяться на території нашої країни створюють житловий фонд. До житлового фонду не входять нежилі приміщення у житлових будинках, що призначені для торгівельних, побутових і інших потреб непромислового характеру.

Поняття “житловий фонд” слід розглядати як узагальнююче поняття, яке об'єднує всі житлові об'єкти території України. Саме тому Є. О. Мічурін, порівнюючи житло з іншими видами нерухомості, зазначає, що житло використовується саме для проживання. Отже, житло необхідно виділити як особливий підвид нерухомого майна з встановленим щодо нього специфічним правовим режимом [7]. І. М. Кучеренко при визначенні жилих приміщень зазначає, що жилі приміщення, які надаються громадянам, повинні бути належно впорядковані відповідно до умов населеного пункту, відповідати санітарним і технічним вимогам, передбаченим законодавством, та іншим вимогам [9, с. 430].

Термін “житло” є усталеним більш ніж поняття житловий фонд і застосовується не тільки в житловому праві, а й інших галузях чи правових інститутах. Хоча в ч. 1 ст. 812 ЦК України також використовується термін “помешкання”, однак роз'яснюється, що ним є “квартира або її частина, житловий будинок або його частина”. Тому термін житло є більш прийнятним щодо всіх “приміщень, придатних



для проживання”, тобто жилих приміщень. Отже термін “помешкання” тільки підкреслює публічно-правовий аспект об’єкта реєстрації як житла.

Разом із тим слід констатувати, що правове регулювання житлового та промислового будівництва, а також пов’язаних з ним земельних відносин не відповідає сучасному стану правового регулювання, визначеного ЦК України. При цьому відслідковується розбіжність норм земельного, цивільного, будівельного, податкового та інших галузей законодавства за умови фактично відсутнього ефективного контролю за будівництвом житла, зокрема можливості ст. 376 ЦК України будувати житлові будинки, будівлі, споруди шляхом самочинного будівництва.

Зокрема потребують усунення суперечностей у нормативному регулюванні визначення поняття обтяжень як юридичної категорії, оскільки терміни обмежень та обтяжень суб’єктивних цивільних прав хоча ці поняття в різних законах вживаються з різним значенням, але обмеження права власності стосуються насамперед заборони розпоряджання ним, а обтяження — користування й розпорядження.

У більшості країн державна реєстрація є юридичним фактом, що тягне визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухомість, а змістом державної реєстрації виступає не встановлення певного юридичного акта, а здійснення дій, спрямованих на внесення у відповідний реєстр відомостей про речові права з метою упорядкування обороту нерухомості.

Правовий зміст державної реєстрації речових прав має визначатися з урахуванням правової природи об’єктів житлової нерухомості. Поняття об’єкти житлової нерухомості мають розкриватися через розмежування окремих об’єктів: “житлові будинки”, “квартири”, “будівлі”, “споруди”, “приміщення”, що включає три складові: “житлові об’єкти”, “нежитлові об’єкти”, “земля”.

Удосконалення правового регулювання полягає у розмежуванні державної реєстрації права власності та реєстрацію обтяжень, визначена п. 2 ст. 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, до якої відноситься право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій), які регламентовано у Розділі II ЦК України “Речові права на чуже майно”.

Слід також звернути увагу на момент набуття права власності на об’єкт житлової нерухомості, на підставі державної реєстрації прав, які набуваються і неспівпадінням у часі з моментом укладення правочину, його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, як елементів складного цивільно-правового юридичного складу, з яким пов’язується встановлення, зміна або припинення цивільних прав на нерухоме майно, здійснення правочинів із нерухомістю. Проте, не в законодавстві України не визначаються наслідки у разі відмови в реєстрації прав на нерухоме майно. Такі випадки можуть бути правомірними та неправомірними. Тому необхідно визначити і підстави правомірної відмови в державній реєстрації та визначити можливі цивільно-правові механізми подолання конфліктів при неправомірній відмові у державній реєстрації.

У законодавстві потребують також вирішення питань щодо визначення долі об’єктів незавершеного житлового будівництва та прав на нього, як об’єктів державної реєстрації. Відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Але у випадку банкрутства або зловживання права власності на об’єкти незавершеного житлового будівництва потенційно не виникає на недобудовані об’єкти. Тому потребує значного удосконалення законодавство в



частині захисту прав інвесторів, які вклали гроші через фонди фінансування будівництва, з урахуванням конкретних видів договірних правовідносин.

У результаті аналізу практики застосування законодавства про об'єкти нерухомого майна (будинки, будівля, споруда) детальнішої регламентації потребують питання державної реєстрації права власності, права користування земельних ділянок та прав на них у складі державного земельного кадастру, та питання колізії вже оформлених та зареєстрованих, у встановленому законом порядку прав оренди земельних ділянок відповідно до Земельного кодексу України та емфітевзису, суперфіцію відповідно до Цивільного кодексу України;

Потребує удосконалення єдиний термінологічний апарат у житловій сфері, зокрема єдиного визначення поняття будівля, споруда, приміщення, житло тощо. На сучасному етапі розвитку науки цивільного права поширення набула точка зору про публічно-правовий характер норм, що регулюють державну реєстрацію. Розмежування галузей публічного та приватного права повинне передбачати їх органічне поєднання у майнових (приватноправових) відносинах.

Державна реєстрація, виходячи із легального визначення, є актом, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій. Таким чином, відносини, що складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять публічно-правовий характер. Однак державна реєстрація прав на нерухоме майно охоплює цілий комплекс цивільно-правових відносин: між фізичними та юридичними особами; з приводу набуття, зміни та припинення цивільних прав і обов'язків на нерухоме майно; складаються між реєстраторами та учасниками цивільних правовідносин.

Виходячи із вищезазначеного необхідно провести такі заходи:

— гармонізувати норми Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" з Цивільним, Господарським, Земельним кодексами України, Законом України "Про іпотеку" та відповідними підзаконними нормативними актами;

— ввести термін "первинна реєстрація нерухомого майна", визначити об'єкта реєстрації;

— розмежувати реєстрацію речових прав, шляхом встановлення виключного їх переліку;

— визначити конкретний перелік правостановлювальних документів, що підтверджують речові права на різні види нерухомого майна.

Підсумовуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що в Україні простежується тенденція вдосконалення відносин щодо державної реєстрації прав власності та інших речових прав на житло, але цей правовий інститут знаходиться ще на стадії свого становлення.

Список використаних джерел

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Текст] // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
2. Бандурка, І. В. Приватизація державного житлового фонду — основа функціонування ринкових відносин в Україні [Текст] : [наук.-практ. посіб.] / І. В. Бандурка. — Х. : Університетські наукові записки, 2012, № 1 (41), с. 203-210. www.univer.kn.ua
3. Скаржинський, М. Поняття житла в цивільному праві України [Текст] / М. Скаржинський // Підприємництво господарство і право. — 2004. — № 9. — С. 75-77.
4. Седугин, П. І. Жилищное право [Текст] : [учебн. для вузов] / П. І. Седугин. — М. : НОРМА, 2000. — 384 с.
5. Аврамова, О. Понятие жилья и его правовое значение [Текст] / О. Аврамова // Предпринимательство хозяйство и право. — 2000. — № 6. — С. 37-41.
6. Лічман, Л. Поняття "житло" і його цивільно-правове значення [Текст] / Л. Лічман // Підприємництво господарство і право. — 2004. — № 11. — С. 20-22.



7. Мічурін, Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна [Текст] / Є. Мічурін // Право України. — 2002. — № 11. — С. 91–93.
8. Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності юридичних і фізичних осіб, затв. наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13.12.1995 р. № 56, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 19.01.1996 р. за № 31/1056 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0031-96>.
9. Кучеренко, І. М. Жилі приміщення [Текст] / І. М. Кучеренко // Юридична енциклопедія [Текст] / Національна академія наук України; Ін-тут держави і права ім. В. М. Корецького ; Вид-во “Українська енциклопедія”. — К. : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 1999. — Т. 2. — С. 430.

Надійшла до редакції 27.02.2012

Галянтич Н. К. Проблемы государственной регистрации жилищной недвижимости

Комплексно исследуются на понятийном уровне понятий “жилищная недвижимость” с целью государственной регистрации объектов недвижимости и систематизации терминологии в нормативных документах. Также осуществлено отграничение от схожих понятий: жильё, нежилая недвижимость, жилищное и нежилое помещение.

Ключевые слова: жильё, нежилая недвижимость, жилищное помещение, нежилое помещение.

Haliantyч, M. K. Problems of State Registration of Residential Real Estate

In the article is studied comprehensively on the conceptual level, the term “housing estate” for the purpose of state registration of real estate terminology and classification in the regulations acts. Also it carries on the delimitation of similar concepts: habitation, unoccupied real estate, housing and unoccupied apartment.

Key words: habitation, unoccupied real estate, housing apartment, unoccupied apartment.

