

## РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯН НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

**Л.Л. Нескороджена**

*кандидат юридичних наук, доцент,  
завідувач кафедри господарського права і процесу  
навчально-наукового інституту  
права і психології Національної академії внутрішніх справ*

**Постановка проблеми.** Основним показником дієвості та ефективності громадянського суспільства є гарантоване ним забезпечення прав і свобод людини, які визнані як загальнолюдська цінність. Одним із таких прав є право власності, яке є не лише фундаментальним правом, гарантованим державою та передбаченим у Конституції України, реалізація якого сприяє задоволенню певних потреб особи, належні умови та рівень життя.

Органи місцевого самоврядування та органи державної влади сприяють виникненню права власності громадян на майно шляхом оформлення документів про право власності. На практиці при інвестуванні будівництва виявляється парадоксальна річ: інвестори виконали всі свої зобов'язання перед забудовником, забудовник також виконав усі свої зобов'язання за договором інвестування при капітальному будівництві, однак зареєструвати право власності інвестор не може довгий час, який може тривати роками. Таку ситуацію створила відсутність у законодавстві чіткого механізму набуття права власності інвесторів (замовників) на новостворене нерухоме майно (наприклад, квартири в багатоквартирному будинку). Крім того, ті нормативно-правові акти, які регулюють питання власності, передбачають складну процедуру реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно. Необхідно погодитися з Р.С. Титикало, який зазначає, що наявність великої кількості бюрократичних процедур пов'язаних зі створенням об'єктів нерухомого майна та їх реєстрації змушує громадян та юридичних осіб шукати коротші та простіші шляхи реалізації своїх прав, у зв'язку з чим дане питання стає ще складнішим [1].

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питання оформлення права власності на новостворене нерухоме майно мало досліджувалося науковцями, більше уваги приділялося загальним питанням набуття права власності. Так, І.А. Спасибо розглядав питання набуття права власності в цивільному праві України [21], С.В. Губарев досліджував право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) [3], О.В. Дзера проаналізував розвиток права власності громадян в Україні [4], Т.Д. Суярко розкрив питання набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта [5], Р. Майданник висвітлив питання судового захисту прав іноземних інвесторів на нерухомість [6].

**Метою даного дослідження** є виявлення прогалин та недоліків чинного законодавства щодо реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно, а саме: виникнення права власності на квартиру в багатоквартирному будинку, яка придбана на підставі договору інвестування в капітальне будівництво та реєстрація права власності на самочинну забудову.

**Основні результати дослідження.** Згідно із 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. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» новозбудовані об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабміном України. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється. Введення в експлуатацію побудованого об'єкту є важливим етапом, що нерозривно пов'язує завершення будівництва й експлуатацію об'єкта, якій передує реєстрація права власності на цей об'єкт. Замовник без належного прийняття в експлуатацію не зможе набути право власності на забудову. Таке твердження ґрунтується на положеннях п. 2 ст. 331 ЦК України, відповідно до якого, якщо законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації, а якщо право власності підлягає й державній реєстрації – то з моменту такої державної реєстрації.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

На основі аналізу ст.ст. 182, 331 ЦК України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6] (надалі – Закон про реєстрацію) можна зробити висновок, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) та з моменту державної реєстрації. Відповідно до ст. 2 Закону про реєстрацію [6] державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Не можна погодитися з думкою Д. Гетьманцева про те, що момент виникнення права власності на новостворене нерухоме майно не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно з законодавством не є правовстановлюючим чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави [7]. Таку колізію створила сама держава. Так, п. 38 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (надалі – Інструкція) [8] договори про відчуження та заставу (іпотеку) майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, які підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, та в передбачених законодавством випадках державної реєстрації прав на це майно. Пункт 62 вищезазначеної Інструкції передбачає, що право власності на житловий будинок, квартиру, садовий будинок, гараж та інші будівлі і споруди, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним із таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання

(догляду), ренти, дарування, міни; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів; свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна тощо. Тобто фактично визнається, що право власності на нерухоме майно може бути підтверджене як нотаріально посвідченим договором про набуття права власності на майно, так і свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна. Однак положення Інструкції суперечать ст. 210 ЦК України, яка зазначає, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Крім того, згідно з положеннями ч 1. ст. 3 Закону про реєстрацію [6], державна реєстрація прав є обов'язковою. З метою конкретизації об'єктів та правочинів, які підлягають державній реєстрації варто ст. 210 ЦК України викласти в такій редакції: «Договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни нерухомого майна обов'язково підлягає державній реєстрації. Такий правочин набуває чинності з моменту його державної реєстрації». Крім того, необхідно внести зміни до Інструкції, а саме: зазначити, що право власності на нерухоме майно може посвідчуватися лише свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна.

До 1 січня 2012 р. реєстрацію прав на нерухоме майно проводять бюро технічної інвентаризації (надалі – БТІ). Повноваження щодо реєстрації прав власності на нерухоме майно закріплені за БТІ Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5. Разом з тим, ст. 6 Закону про реєстрацію [6] пропонує з 1 січня 2012 р. систему органів державної реєстрації прав створити з спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерства юстиції України, що забезпечуватиме реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальних органів, які є органами державної реєстрації прав, тобто реєстрація права власності на будь-яке нерухоме майно буде проводитися одним і тим самим органом. На нашу думку, дане рішення є правильним, адже на даний час реєстрація прав на різне нерухоме майно здійснюється різними органами влади, а саме:

- право власності та право користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; право власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік без господарського нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться *реєстраторами бюро технічної інвентаризації;*

- право власності, право користування (сервітут) земельними ділянками, право постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводиться *територіальними органами земельних ресурсів;*

- правочини, іпотека, відомості про обтяження нерухомого майна проводиться *нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України.*

Реєстрація прав на нерухоме майно проводиться на підставі документів, які підтверджують чи можуть підтвердити право власності на новостворене нерухоме майно. Так, Положення про порядок оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна в м. Києві, затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27 жовтня 2009 р. № 1227, наводить перелік документів, які вимагає орган реєстрації на новостворене нерухоме майно, а саме:

- заява, по затвердженій формі;
- матеріали технічної інвентаризації БТІ, в яких не має бути відмітки, що будинок не ведений в експлуатацію;
- копії статутних документів юридичної особи чи копія паспорта фізичної особи;
- документи, що підтверджують право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт;
- дозвіл на виконання будівельних робіт;
- документи щодо прийняття об'єкта в експлуатацію (сертифікат про відповідність збудованого об'єкту проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил та акт готовності об'єкта до експлуатації);
- перелік інвесторів, які брали участь у будівництві, перебудові, реконструкції чи реставрації, затверджений замовником (забудовником) будівництва;
- документи про передачу функцій замовника (у відповідних випадках);
- документи, що підтверджують фінансування будівництва, перебудови (перепланування) або реконструкції об'єкта (платіжні доручення або інші документи);
- рішення відповідного органу про присвоєння поштової адреси;
- документи, що підтверджують сплату пайового внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури. Розмір сплаченого пайового внеску має відповідати площі, яка вказана в сертифікаті відповідності;
- договір про інвестування будівництва, перебудови, реконструкції або реставрації об'єкта, в т. ч. на умовах пайової участі (інвестиційний договір тощо), договір про участь у Фонді Фінансування будівництва чи інші договори;
- акт прийому-передачі об'єкта у власність інвестора.

Єдиним позитивним моментом щодо реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно для громадян, які придбали квартири в багатоквартирному будинку, є те, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9] дії з реєстрації нерухомого майна здійснюються забудовником своїми силами та за свій рахунок через фонд фінансування будівництва чи фонд операцій з нерухомістю.

Щодо терміну, протягом якого після завершення будівництва необхідно зареєструвати право власності на новостворене нерухоме майно, то він чітко не встановлений. У ст. 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9] лише зазначено, що забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у двадцятиденний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією. Якщо взяти до уваги ст. 9 Закону Украї-

ни «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [10], яка говорить про те, що членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири, можна зробити висновок, що протягом 120 днів забудовник зобов'язаний здійснити реєстрацію речових прав на новостворене нерухоме майно. Крім того ч.9 ст. 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» передбачає, що оформлення права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок.

Разом з тим, право власності на новозбудоване нерухоме майно може виникнути лише після здачі об'єкту забудови в експлуатацію. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [11], передбачає, що акт готовності об'єкта до експлуатації підлягає за письмовим зверненням замовника погодженню протягом 10 робочих днів з виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради, або місцевою державною адміністрацією та органами, до повноважень яких, згідно із законом, належить участь у прийнятті закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію.

На практиці це призводить до того, що згаданий строк (10 днів) органом місцевого самоврядування не дотримується. Так, Чабанівська сільська рада не може погодити із забудовником «Будівельник Київщини» щодо акту готовності об'єкта до експлуатації з вересня 2010 р., наводячи для цього нібито вагомі причини: місцеві вибори голови сільської ради, хвороба новообраного голови, наявність судового спору між новим головою сільської ради та його попередником щодо законності обрання тощо. Інвесторам така затримка лише створює додаткові проблеми, адже до тих пір, поки вони не мають документів про право власності на квартиру, вони не можуть її продати, подарувати, обміняти тощо. Звичайно інвестори можуть передати свої майнові права на квартиру, однак у ціновому еквіваленті це не вигідно, адже реальне майно коштує більше, ніж приватні майнові права на цю річ.

Питання реєстрації права власності на нерухоме майно також виникає і тоді, коли будівництво є самочинним. Стаття 376 ЦК України зазначає, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до ч. 3, 4 ст. 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Визнання права власності на самочинне будівництво за рішенням суду є досить поширеним явищем.

Юридична практика свідчить, що такі справи виникають тоді, коли власники або померли і визнання права власності вимагають спадкоємці, або новостворене нерухоме майно збудоване без відповідних дозволів.

Так, Крижопільський районний суд Вінницької області розглянув справу № 2-39/11 про визнання права власності на новостворене нерухоме майно. Своім позовом до суду позивач просила визнати за нею право власності на новоство-

рене нерухоме майно – житловий будинок з господарськими будівлями, до складу якого належить: житловий будинок – «А», загальною площею -103,0 кв.м., житловою площею – 69,6 кв.м., господарська будівля – «Б», погріб – «Б/під», вхідний майданчик – «а». В обґрунтування своїх вимог позивач посилалася на те, що з 6 грудня 1991 р. перебувала в зареєстрованому шлюбі з А., з яким постійно проживала. Під час спільного проживання з А., згідно рішення виконкому Крижопільської селищної ради № 114 від 21.05.1999 року вони отримали земельну ділянку площею 1200 кв. м. у приватну власність безоплатно для будівництва та обслуговування житлового будинку. 15.09.1999 р. відділом містобудування та архітектури Крижопільської районної державної адміністрації, головним архітектором району їм було видано будівельний паспорт на забудову присадибної ділянки на ім'я чоловіка, зареєстрований за № 89. Крижопільською районною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю було надано дозвіл № 89 від 15.09.1999 р. на виконання будівельних робіт по будівництву житлового будинку та господарських будівель. 20 вересня 1999 р. представником Головного архітектора Крижопільського району було складено Акт розбивки будівель та у відповідності з проектом забудови земельної ділянки та закріплено розбивку будівель на місцевості для проведення будівельних робіт. У 1999 р. було розпочато будівництво житлового будинку та господарських будівель, яке було повністю завершено у 2007 р. При проведенні будівництва було допущено відхилення від проекту забудови: господарська будівля «Б» на плані забудови земельної ділянки була з'єднана з житловим будинком. Крім того, в 2006 р. чоловік А., який за документами значився забудовником, важко захворів, а згодом помер. У зв'язку з вказаними обставинами будинок не було введено в експлуатацію і державна реєстрація нерухомого майна на даний час не проведена. Оскільки дане нерухоме майно було створено ними під час перебування в зареєстрованому шлюбі і на час смерті чоловіка за ним не було зареєстроване в реєстрі нерухомого майна, тому що не прийняте до експлуатації, то позивач як особа, яка пережила чоловіка, приймає права і обов'язки забудовника нерухомого майна. Оскільки реєстрація нерухомого майна за чоловіком не була проведена, то позивач не може прийняти його в порядку спадкування. Відповідно до ч. 1 ст. 60 Сімейного Кодексу України, майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності. На даний час оформити право власності на нерухоме майно позивач не має можливості, оскільки будинок не було введено в експлуатацію і державна реєстрація нерухомого майна на даний час не проведена, а також дане нерухоме майно відноситься до самочинного будівництва. Враховуючи всі обставини, суд позов задовольнив [13].

Голопристанський районний суд Херсонської області розглянув позов про визнання права власності на нерухоме майно, в якому зазначалося, що відповідно до Договору купівлі-продажу від 22.08.2009 р. А. на праві приватної власності належить земельна ділянка площею, 0,0998 га. Вказана земельна ділянка була виділена під будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. У 2010 р. А. реалізував своє право та на зазначеній земельній ділянці побудував домоволодіння, яке складається з житлового будинку, мансарди, ганку, гаражу, помпи та огорожі. Дані будівельні роботи проводились без проектної документації та є самочинним будівництвом. В БТІ відмо-

вили оформити право власності на нерухоме майно, тому змушений звернутися до суду з відповідним позовом. Суд позов задовольнив[14].

Разом з тим, якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Отже, необхідною умовою визнання права власності на самочинне будівництво є оформлення правостановлюючих документів на земельну ділянку під уже збудоване нерухоме майно (шляхом приватизації, купівлі-продажу, міни, оренди земельної ділянки тощо) або отримання нотаріально посвідченої згоди землевласника (землекористувача) на здійснену забудову земельної ділянки, – якщо самочинне будівництво здійснено на земельній ділянці, яка не належить забудовнику ні на праві власності, ні на праві користування [1].

Крім того, до суду необхідно надати підтвердження витрат забудовника на здійснення самочинного будівництва (договори підряду, рахунки-фактури, платіжні доручення на оплату будівельних робіт і матеріалів, оренду обладнання й техніки, акти прийому-передачі виконаних будівельних робіт тощо) та підтвердження відповідності збудованого об'єкту державним будівельним нормам, пожежним, санітарним та іншим правилам (технічні висновки спеціалізованої проектною організацією про відповідність об'єкта державним будівельним нормам і правилам, висновки державних служб щодо відповідності об'єкта вимогам пожежних, санітарних та екологічних норм і правил тощо).

Необхідно відзначити, що визнання права власності на самочинне будівництво не позбавляє забудовника обов'язку ввести об'єкт в експлуатацію, суд не уповноважений приймати об'єкти нерухомості в експлуатацію, оскільки це віднесено виключно до компетенції відповідного державного органу.

**Висновок.** Дане дослідження показало, що виникнення права власності на новостворене нерухоме майно в інвесторів залежить від добросовісної роботи органів місцевого самоврядування та органів державної реєстрації прав на нерухоме майно. Беручи до уваги вищезазначене, пропонуємо:

1) удосконалити порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та встановити майнову відповідальність органів місцевого самоврядування за затримку погодження акту готовності об'єкта до експлуатації;

2) встановити чіткий строк від здачі в експлуатацію об'єкта до реєстрації права власності на нього з метою стимулювання активних дій забудовника щодо реєстрації права власності інвестора на новостворене нерухоме майно;

3) встановити відповідальність забудовника за несвоєчасну реєстрацію права власності інвестора на новостворене нерухоме майно;

4) ст. 210 ЦК України викласти в такій редакції: «Договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни нерухомого майна обов'язково підлягає державній реєстрації. Такий правочин набуває чинності з моменту його державної реєстрації»;

5) внести зміни до Інструкції, а саме: зазначити, що право власності на нерухоме майно може посвідчуватися лише свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. *Титикало Р.С.* Проблемні питання визнання права власності та реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно // Юридична газета. – № 31-32 (250) – 17 серпня 2010 р. – С. 2.

2. *Спасибо І.А.* Набуття права власності в цивільному праві України : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К., 2009. – 18 с.

3. *Губарев С.В.* Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К., 2009. – 19 с.

4. *Дзера О.В.* Розвиток права власності громадян в Україні ) : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня докт. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К., 1996. – 47 с.

5. *Суярко Т.Д.* Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта // Вісник господарського судочинства. – 2011. – №1. – С. 80-85.

6. *Майданик Р.* Судовий захист прав іноземних інвесторів на нерухомість: державна реєстрація, експропріація, гарантії іноземних інвестицій, оспорування правових актів органів державної влади // Право України. – 2009. – № 9. – С. 40-45.

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004р. // ВВР – 2004. – № 51. – Ст. 553.

8. *Гетьманцев Д.* Деякі питання виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно// Правовий тиждень. – 2008. – № 21. – 20-26 травня. – С. 3.

9. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5 (зі змін і доп.) // Офіційний вісник України. – 2004. – № 23. – Ст. 9.

10. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. // ВВР – 2003. – № 52. – Ст. 377.

11. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001р. // ВВР – 2002. – № 10. – Ст. 78.

12. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923.

13. Справа № 2-39/11 від 20.01.2011р. про визнання права власності на новостворене нерухоме майно, розглянута Крижопільським районним судом Вінницької області // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/6505286>.

14. Справа № 2-549/11 від 04.03.2011р. про визнання права власності на нерухоме майно, розглянута Голопристанським районним судом Херсонської області // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/6505286>.

**Нескороджена Л.Л. Реєстрація права власності громадян на новостворене нерухоме майно**

*У статті, на основі аналізу нормативно-правових актів, юридичної літератури та судової практики, розглядаються питання реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно. Особлива увага приділяється повноваженням органів місцевого самоврядування, бюро технічної інвентаризації та фонду фінансування будівництва в сфері оформлення права власності на новостворене нерухоме майно. За результатами дослідження наведено низку висновків та пропозицій.*

**Ключові слова:** право власності, реєстрація права власності, новостворене нерухоме майно, договір інвестування, механізм набуття права власності.



**Нескороджена Л.Л. Регистрация права собственности граждан на новое недвижимое имущество**

*В статье, на основании анализа нормативно-правовых актов, юридической литературы и судебной практике, рассматриваются вопросы регистрации права собственности граждан на новое недвижимое имущество. Особенное внимание уделяется полномочиям органов местного самоуправления, бюро технической инвентаризации и фонда финансирования строительства в сфере оформления права собственности на новое недвижимое имущество. По результатам исследования сформулирован ряд выводов и предложений.*

**Ключевые слова:** право собственности, регистрация права собственности, новое недвижимое имущество, договор инвестирования, механизм приобретения права собственности.

**Neskorodzhena L.L. Registration of citizens' ownership rights to new real estate**

*Based upon the analysis of legal regulatory acts, law literature and court practice, issues of registration of citizens' ownership rights to new real estate are considered in the article. Particular attention is drawn to the authority of local governments, the Bureau of Technical Inventory and the fund financing the construction under registration of ownership right to new real estate. The research findings offer a set of conclusions and proposals.*

**Key words:** ownership right, registration of ownership right, new real estate, investment contract, mechanism for acquisition of an ownership right.

Стаття надійшла до редакції 14.04.2011.