

Речові права, що підлягають державній реєстрації .

Державна реєстрація має правовстановлюючий характер та є дією, що припиняє юридичний склад, який спрямований на виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухомість.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулюються Законом України «про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Дія даного Закону спрямований на забезпечення визнання та захисту державною прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Частиною 1 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації, а саме :

- 1) право власності - право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст.316 Цивільного кодексу України);
- 2) речові права, похідні від права власності. Під речовим правом на чуже майно слід розуміти визначену договором із власником або встановлену законом міру можливої поведінки управомоченої особи із здійснення обмежених за обсягом (у порівнянні з правом власності) правомочностей речового характеру (володіння, користування і розпорядження) стосовно речей, які їй не належать. Права на чужі речі – це самостійні (але похідні від права власності) речові права, що надають особі, яка їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах. Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду (ст. 397 ЦК України).

Види речових прав, похідних від права власності:

- право користування (сервітут) - обмежене право користування чужим майном (сервітут). Може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом (ст.401 Цивільного кодексу України) ;
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) - відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потре. Виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (ст.102.1 Земельного кодексу України, ст.407 Цивільного кодексу України) ;
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій) - відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких

потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (ст.102-1 Земельного кодексу України, ст.413 Цивільного кодексу України);

- право господарського відання - речове право суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами (ст. 136 Господарського кодексу України);
- право оперативного управління - речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом) (ст. 137 Господарського кодексу України);
- право постійного користування земельною ділянкою - є специфічним речовим правом. Це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 91 Земельного кодексу України);
- право оренди (суборенди) земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України і договором оренди землі (ст. 93 Земельного кодексу України);
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
- іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку». Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом
- право довірчої власності - особливий вид права власності, яке може виникати безпосередньо на підставі закону або договору управління

майном (ч.2 ст.316 Цивільного кодексу України). Чинне законодавство поки що не містить норм, які б безпосередньо передбачали конкретні випадки виникнення права довірчої власності в силу вказівки закону. Виникнення права довірчої власності за договором управління майном та його зміст визначаються за правилами статей глави 70 "Управління майном" та окремими законами, зокрема "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";

- інші речові права відповідно до закону;

3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Визначений у коментованій статті перелік речових прав та їх обтяжень не є вичерпним, тому законом можуть бути визначені інші речові права та обтяження, які підлягають державній реєстрації.

Разом з тим, підстави набуття у власність перелічених об'єктів нерухомого майна повинні бути правомірними.

Державний реєстратор
відділу державної реєстрації
речових прав управління
державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно
департаменту реєстраційних послуг
Запорізької міської ради
Александрова Ю.О.