

УДК 711

Недава О.Л.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

СТРУКТУРА ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті викладені особливості структури права власності на вільній і забудованій земельній ділянці.

В умовах ведення права власності на землю, постає проблема державних, громадських та приватних інтересів при використанні земельних ресурсів. В світовій практиці існує система обмежень використання земельної ділянки, яка забезпечує функціонування земельних ресурсів у відповідності з розробленою землевпорядною та містобудівною документацією. Було досліджено структуру прав власності, згідно законодавства, право власності є повним, у разі, коли воно поєднує право володіння, право користування та право розпорядження. В статті наведені особливості структури права власності на вільній та забудованій земельній ділянці, мал.1.

При незабудованій земельній ділянці право розпорядження та володіння закріплюються тільки на землю, а право користування за ґрунтовим шаром, надземним та підземним просторами.

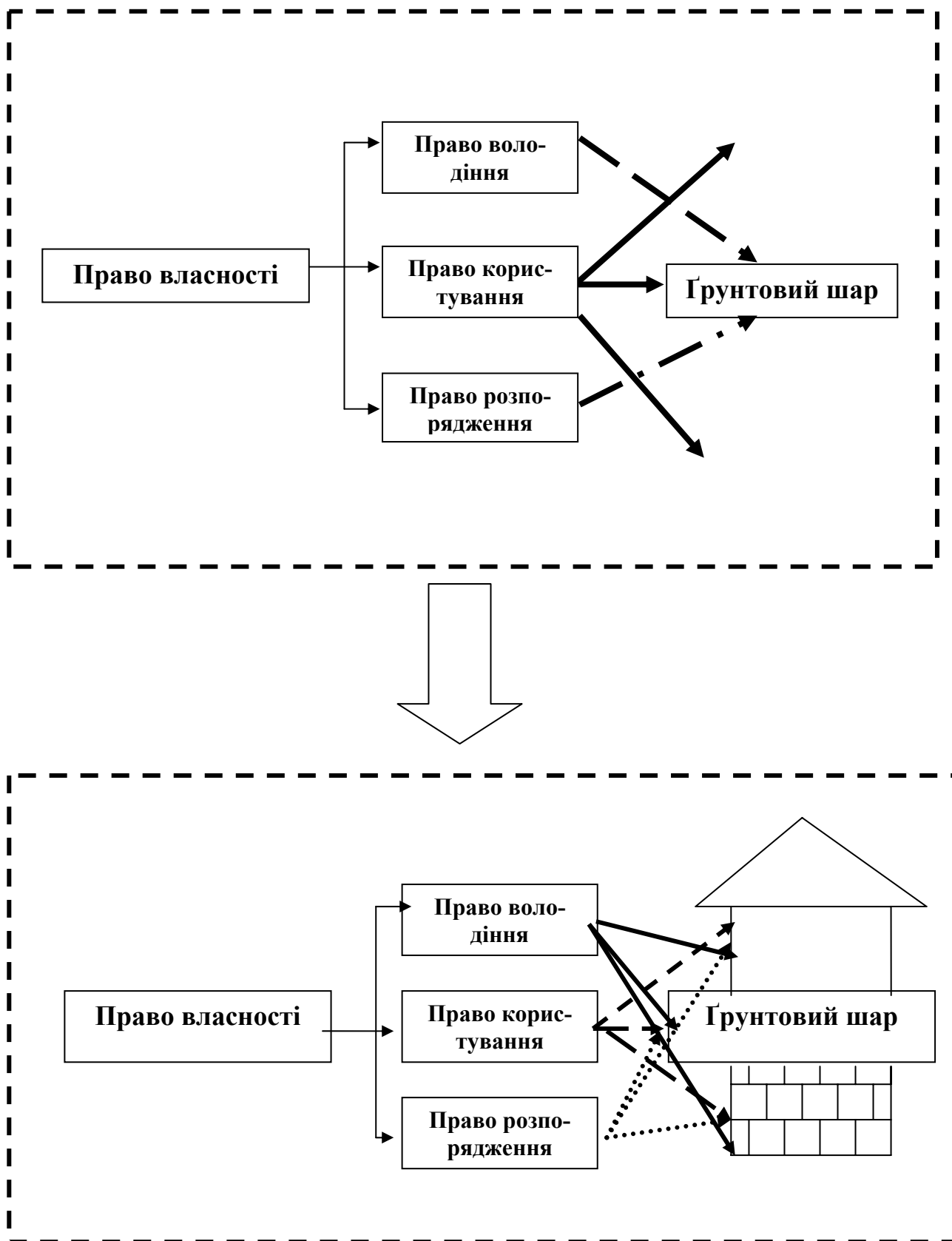
При забудованій земельній ділянці три складових права власності закріплюються за будівлями та спорудами окремо і за земельною ділянкою також окремо.

Одним із визнаних у всьому світі засобів забезпечення захисту права на мирне володіння своїм майном є державна реєстрація прав власності на нерухоме майно, що є надійною, гарантованою та ефективною системою захисту прав власності. Потрібно констатувати, що в 2008 році так і не створено такої системи захисту прав власності, яка б полягала в здійсненні державної реєстрації прав за принципом „єдиного вікна». Тобто коли в одному органі реєструються всі права та обтяження на нерухоме майно, як на земельні ділянки так і на об'єкти, розташовані на них.

Існуюча модель реєстрації прав на нерухомість є недосконалою й малоефективною через свою багаторівневу структуру. Так:

- права власності на земельні ділянки й деякі їхні обтяження реєструються в Державному реєстрі земель, держателем якого є Державний комітет земельних ресурсів;
- права власності на будинки, споруди й квартири реєструються в БТІ;

Особливості структури права власності на вільній та забудованій земельній ділянці, мал.1.



- інформація про права власності на будинки, споруди й квартири також може міститися, залежно від регіону, у Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно, власником якого є Міністерство юстиції України;
- обтяження нерухомого майна (у т.ч. земель, будинків, споруд, квартир) іпотекою реєструються в Державному реєстрі іпотек, держателем якого є Міністерство юстиції України;
- дані про інші обтяження нерухомого майна можуть реєструватися й міститися в Єдиному реєстрі заборон на відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, а також у документах ЖЕКу.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності На нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5.
2. Цивільний кодекс України.
3. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", від 1 липня 2004 року.
4. Закон України "Про власність" від 7 лютого 1991р.

АННОТАЦІЯ

В данной статье изложены особенности структуры права собственности на свободном и застроенном земельном участке.

ANNOTATION

In this article the features of structure of right of ownership are expounded on free and built-up lot land.