

Реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна, що були побудовані до 05 серпня 1992 року

Для проведення первинної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна (наприклад - новозбудований будинок), нотаріусу (або державному реєстратору) необхідно підтвердження про готовність такого будинку до експлуатації, що був побудований у період з 05 серпня 1992 року по сьогоднішній день. Таким підтвердженням є «Декларація про готовність об'єкта до експлуатації», яка має бути зареєстрована в Державній архітектурно-будівельній інспекції, з присвоєнням серії та номеру документа в реєстрі дозвільних документів.

Але що як об'єкт нерухомості (наприклад індивідуальний житловий будинок) було збудовано ще до 05 серпня 1992 року, а документи про право власності так і не було оформлено, постає питання як слід вчинити, щоб право власності було оформлене як цього потребує законодавство. Це питання є доволі актуальним і тому час від часу нотаріус, або державний реєстратор може спостерігати подібні ситуації.

В ст. 31 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначено, що для проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, і щодо зазначених об'єктів нерухомості раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, необхідно надати наступні документи:

1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;

2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, проведення технічної інвентаризації щодо зазначених об'єктів нерухомості є необов'язковим.

При цьому в п. 3 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», заявником щодо такої реєстрації права власності є особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Також ця інформація відображена у п. 42 та 43 Постанови Кабінету міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

п.42. Для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., подаються:

1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.

п.43. Для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р. та розташовані на території сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку, замість документів, передбачених пунктом 42 цього Порядку, можуть бути подані:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, у тому числі рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність чи відомості про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність з погосподарської книги;

2) виписка з погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений, - сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою.

Виходячи з вище зазначеного, можна дійти наступних висновків:

- Такі об'єкти нерухомості не вимагають введення в експлуатацію, оскільки об'єкти побудовані до 05 серпня 1992 року відразу підлягають реєстрації права власності.

- Для реєстрації таких об'єктів необхідні правоустановчі документи на земельну ділянку, або рішення відповідної ради про надання земельної ділянки в користування чи власність.

- Необхідно отримати документ про присвоєння поштової адреси об'єкту будівництва (Для садового/дачного будинку – кооперативом/товариством видається довідка. Для житлового будинку - органами місцевої влади видається

рішення про присвоєння поштової адреси). Але є винятки - у разі, коли у земельної ділянки вже є адреса і вона зареєстрована у реєстрі, тоді присвоєння адреси вже не потрібно, а реєстрація будинку відбувається за адресою земельної ділянки.

- Для здійснення реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 05 серпня 1992 року, заявником може бути тільки та особа, яка володіла або користувалась земельною ділянкою в період до 05 серпня 1992 року за наявності документального підтвердження.

- Проведення технічної інвентаризації на будинок є обов'язковим, але бажаним, оскільки при реєстрації права власності необхідно зазначати основні параметри об'єкта – загальну та житлову площу будинку.

- Також обов'язково, але бажано отримати довідку з Бюро технічної інвентаризації (БТІ), що на зазначеній земельній ділянці за вказаною адресою раніше не було зареєстрованих об'єктів нерухомості, оскільки документи про право власності могли бути видані в період до 2013 року і записи про цей факт можуть зберігатись тільки в БТІ.

Виконавець:

Жураковська М.В., консультант Першої київської ДНК