

МЕХАНІЗМ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ, ЗАКІНЧЕНИЙ БУДІВНИЦТВОМ

PROCEDURE FOR APPLYING OWNERSHIP TO THE OBJECT, THE CONSTRUCTION OF WHICH WAS FINISHED

Щипанова О.О., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права
Запорізький національний університет

У статті на основі аналізу чинного законодавства розкривається механізм набуття права власності на новозбудоване нерухоме майно. Визначаються юридичні етапи процедури забудови, перелік дозвільних документів, отримання яких є необхідним залежно від виду об'єкта нерухомого майна за класом наслідків (відповідальності), висвітлюється порядок державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна.

Державній реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна – тобто завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше, – передують достатньо тривала та складна процедура виникнення права власності, кожен з етапів якої має бути легальним та здійснюватися на підставі отриманих забудовником документів. Складність даної процедури залежить, насамперед, від класу наслідків (відповідальності) новозбудованого об'єкта нерухомого майна, що включає його вид, призначення, кількість осіб, які постійно або тимчасово можуть перебувати на його території, стану можливого негативного впливу на людей та навколишнє середовище тощо, і поділяє всі новозбудовані об'єкти нерухомості на три види: з незначними наслідками (СС1), із середніми (СС2) та зі значними наслідками (СС3). Для об'єктів категорії СС1 та об'єктів, збудованих на присадибних, дачних і садових земельних ділянках (будівництво яких може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки), процедура отримання дозвільної документації та введення збудованого об'єкта в експлуатацію є простішою, ніж для об'єктів категорії СС2 та СС3. Державна реєстрація права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна незалежно від його виду за класом наслідків (відповідальності) є обов'язковою, якщо такий об'єкт є самостійним нерухомим майном – головною річчю (не приналежністю) і капітальною (не тимчасовою) будівлею чи спорудою.

Ключові слова: право власності, підстави набуття права власності, нерухоме майно, будівництво, дозвільна документація, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно.

Based on the analysis of the current legislation, the article discloses the procedure for the emergence of ownership of new constructed real estate. The legal stages of the development procedure, the list of necessary documents for different types of real estate objects are determined depending on the class of consequences (liability), the procedure for state registration of ownership of a new constructed real estate object is disclosed.

State registration of the right of ownership is carried out in relation to a newly constructed immovable property. This is a real estate object, the construction of which is completed and state registration of rights to it is carried out for the first time. This is preceded by a long and complicated process of the emergence of property rights, all its stages must be legal and carried out if the developer has legal documents. The complexity of this procedure depends, first of all, on the class of consequences (responsibility) of a newly constructed real estate object, which includes its type, purpose, number of people who may be permanently or temporarily on its territory, the possibility of negative impact on people and the environment. Depending on the class of consequences (responsibility), all newly constructed objects are of three types: objects that have minor consequences (CC1), average consequences (CC2) and significant consequences (CC3). For objects of category CC1 and objects that were built on personal plots and garden land plots (the construction of which is carried out on the basis of a construction passport for the development of the land plot), the procedure for obtaining documents is simpler than for objects of the group CC2 and CC3. State registration of ownership of a newly constructed real estate object, regardless of its type in the class of consequences (responsibility), is a mandatory procedure, provided that such an object is an independent real estate, namely the main thing (and not belonging to the main thing) and capital (not temporary) building or structure.

Key words: ownership right, the emergence of ownership rights, real estate (real estate), construction, documents that give the right to build, state registration of rights to real estate.

Однією з підстав виникнення права власності на нерухоме майно є його будівництво. Під час будівництва об'єкта нерухомого майна право власності на нього виникає на підставі ст.331 ЦК України «Набуття права власності на нерухоме майно та об'єкти незавершеного будівництва» та спеціального містобудівного законодавства, зокрема Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших нормативних актів, прийнятих на його виконання.

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 [1]. Тому правильне визначення моменту виникнення права власності є важливим, адже до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва (створення майна) (ч. 3 ст. 331 ЦК України). Саме

із застосуванням цієї норми, як свідчить судова практика, виникають найбільші складності [2, с. 5]. Але до здійснення державної реєстрації права власності та інших речових прав на новозбудований об'єкт нерухомого майна має бути призведений процес будівництва, всі етапи якого також повинні бути послідовними та легальними, адже в іншому випадку побудований об'єкт вважатиметься самочинним будівництвом у силу ст. 376 ЦК України, і право власності на нього в забудовника не виникне.

Тому метою даної статті є розкриття механізму виникнення права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна та визначення моменту виникнення права власності на нього в забудовника.

Новозбудований об'єкт нерухомого майна – це завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше (абз. 2 п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 р. № 1127) [3]. У загальних рисах механізм виникнення права власності на об'єкт, закінчений будівництвом, виглядає таким чином.

Перед початком будівництва забудовник повинен мати або отримати у встановленому законом порядку права на

земельну ділянку (право власності, користування, в т.ч. оренди, суперфіцію тощо), яка спеціально відведена під забудову, оскільки будівництво на земельній ділянці, що попередньо не була відведена для цієї мети, згідно із ч. 1 ст. 376 ЦК України вважається самочинним будівництвом з усіма негативними наслідками, передбаченими даною статтею. Далі на підставі дозвільної документації триває власне сам процес будівництва (створення об'єкта нерухомого майна), а після його завершення, якщо це прямо передбачено законом, відбувається прийняття об'єкта до експлуатації та державна реєстрація права власності на новозбудований об'єкт.

Якщо з першим етапом все зрозуміло, він є об'єктивно обов'язковим для виконання, то на другому вже виникають певні питання: які дозволи для будівництва потрібні в кожному конкретному випадку і чи треба вводити об'єкт в експлуатацію в подальшому.

Пакет необхідних для будівництва документів (дозвільної документації) та процедура прийняття об'єкта в експлуатацію напряму залежить від самого об'єкта – категорії складності його будівництва, призначення (виду), стану можливого негативного впливу на людей та навколишнє середовище. Усі зазначені фактори враховані у ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка поділяє об'єкти будівництва на три види за класом наслідків (відповідальності):

1) об'єкти, що належать до об'єктів із незначними наслідками (СС1) (приватний, (садибний) житловий будинок, садовий, дачний, невеликий багатоквартирний будинок);

2) об'єкти із середніми наслідками (СС2) – характеристики можливих наслідків від відмови (стан об'єкта, за якого неможливо використовувати його або складову частину за функціональним призначенням), які перевищують рівень можливої безпеки для здоров'я і життя 50-ти людей, які постійно перебуватимуть на об'єкті, а також житлові будинки понад 4 поверхи (наприклад, багатоквартирний будинок, невеликий готель, офісне приміщення тощо);

3) об'єкти зі значними наслідками (СС3) – пам'ятки культурної спадщини; об'єкти підвищеної безпеки, ідентифіковані відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної безпеки»; житлові, громадські або багатофункціональні будівлі заввишки понад 100 метрів та/або з рівнем можливої безпеки для здоров'я і життя людей понад 400 осіб, які постійно перебувають на об'єкті (зокрема, торговельний центр, лікарня, бензозаправна станція, бізнес-центр, об'єкт промислового призначення тощо) [4].

Залежно від класу наслідків (відповідальності) для будівництва об'єктів вимагаються різні види дозвільної документації.

Так, забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (ч. 1 ст. 27 Закону). Будівельний паспорт необхідний для будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище 2-ох поверхів із площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки (абз. 2 ч. 1 ст. 27 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Подальше розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням забудовника (ч. 2 ст. 27 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Якщо площа або поверховість майбутньої будівлі перевищують вищезазначені норми або клас наслідків (відповідальності), то необхідно створити проект будівлі (проектну документацію). Проектна документація – це

затвержені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва (п. 11 ст. 1 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

На етапі проектування будівлі (підготовки проекту) необхідним також є отримання вихідних даних будівництва від Державної архітектурно-будівельної інспекції (ДАБІ). Вихідними даними є містобудівні умови та обмеження, а також технічні умови (ст.29 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить вимоги до проектування щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення тощо (п.7 ст.1 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Технічні умови – це комплекс умов до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання, тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікації (ст. 30 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Якщо будівництво вестиметься на основі будівельного паспорта, то розроблення проекту будівництва не є обов'язковим, а здійснюється виключно за бажанням забудовника (ч. 2 ст. 27 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Підготована проектна документація на будівництво підлягає обов'язковому затвердженню. Крім того, проектна документація для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, підлягає обов'язковій експертизі (ст. 31 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Лише після затвердження Державною архітектурно-будівельною інспекцією проектної документації можливо приступати власне до самого процесу будівництва об'єкта нерухомого майна.

Оскільки процес будівництва вимагає облаштування на земельній ділянці будівельного майданчика, зокрема огороження ділянки, підготовки котловану під будівництво, додаткового проведення підготовчих робіт (демонтажу існуючих конструкцій, знесення будівель, споруд, очищення ділянки від багаторічних насаджень, перенесення комунікацій тощо), то під час будівництва об'єктів із класами наслідків (відповідальності) СС2 та СС3 забудовнику обов'язково потрібно подати органу державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання таких підготовчих робіт (ст. 35 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності») (виключно для об'єктів класу СС2 та СС3). При цьому повідомлення про початок виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт.

Після закінчення виконання підготовчих робіт з облаштування будівельного майданчика забудовнику будь-якого об'єкта нерухомого майна незалежно від його виду та класу наслідків (відповідальності) необхідно отримати право на виконання будівельних робіт (ст. 34 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Для цього забудовнику слід попередньо подати органу державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБІ) повідомлення про початок виконання будівельних робіт і згодом отримати від ДАБІ декларацію про початок будівництва. Це правило стосується будівництва об'єктів класу СС1 та об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта (ст. 36 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Отже, документом, що надає право на проведення будівельних робіт для будівництва приватного житлового будинку, садового, дачного будинку, є декларація про початок будівництва. Для об'єктів, які

за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, документом, що дає право на здійснення будівництва, є дозвіл на виконання будівельних робіт (ст. 37 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Виконання будівельних робіт без відповідного документа (декларації або дозволу) вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність згідно із законом (ч. 7 ст. 34 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Після завершення процесу будівництва незалежно від класу об'єкта необхідно здійснити технічну інвентаризацію збудованого об'єкта нерухомого майна, отримати технічний паспорт та інвентаризаційну справу об'єкта. Технічна інвентаризація – комплекс робіт із визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу з виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) (ч.1 ст. 39.3 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна є обов'язковим документом та потрібен для подальшого розпорядження об'єктом нерухомості: укладання договорів купівлі-продажу, поділу, обміну, можливості реконструкції і перепланування та інше. Після проведення технічної інвентаризації відомості обов'язково вносяться до Реєстру об'єктів нерухомого майна.

Також на цьому етапі забудовнику належить отримати поштову адресу об'єкта нового будівництва. Надання поштової адреси здійснюється виконавчим органом сільської, селищної, міської та районної в місті ради, місцевою державною адміністрацією або районною в місті Києві протягом п'яти робочих днів із дня отримання повідомлення про необхідність присвоєння адреси (ч. 6 ст. 26.3 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»). Інформація про поштову адресу також обов'язково вноситься до Реєстру об'єктів нерухомого майна.

Після завершення процесу будівництва, виконання всіх передбачених проектною документацією робіт, монтажу та випробування встановленого обладнання, а також отримання вищезазначених документів необхідним є прийняття об'єкта в експлуатацію. Прийняття об'єкта в експлуатацію – процедура, яку потрібно пройти перед початком експлуатації будь-якої будівлі або споруди, в т.ч. і житла. Саме ця документація дає власнику право підключити на об'єкті комунікації: світло, воду, опалення та каналізацію.

Порядок прийняття об'єкта в експлуатацію залежить від класу такого об'єкту. Прийняття в експлуатацію органами державного архітектурно-будівельного контролю закінчених будівництвом об'єктів здійснюється шляхом:

1) подання забудовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації та її реєстрації органом ДАБІ – для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із незначними наслідками (СС1) та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта;

2) подання забудовником акта готовності об'єкта до експлуатації та отримання від ДАБІ сертифіката – для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (п. 3 Постанови Кабінету Міністрів України «Питання про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 р. № 461). Видача документів здійснюється на підставі проведення технічної експертизи (перевірки), що здійснюється уповноваженим представником ДАБІ. Отже, документом, що посвідчує відповідність готового об'єкта нерухомого майна його проектній документації залежно від виду об'єкта є зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат готовності об'єкта нерухомого майна до експлуатації.

Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Експлуатація об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачене законодавством) в експлуатацію, забороняється (п.п. 11, 12 Постанови Кабінету Міністрів України «Питання про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 р. № 461) [5].

Зареєстрована декларація або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних ресурсів: води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього (ч.9 ст.39 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»).

І нарешті, на останньому етапі відбувається державна реєстрація права власності на будь-який об'єкт нового будівництва на підставі ст.182 ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6], оскільки державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно є обов'язковою (ч. 1 ст. 182 ЦК України, ч.1 ст.4 вищезазначеного Закону). У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструються речові права на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Державна реєстрація прав проводиться після прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку (ч.ч. 1, 2 ст. 5 Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Таким чином, державна реєстрація речових прав є обов'язковою для всіх новозбудованих об'єктів нерухомого майна, що належать до будь-якої категорії, незалежно від класу наслідків (відповідальності) для будівництва.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (в тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії (ч. 4 ст. 5 Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Питання про визнання права власності на господарсько-побутові будівлі, в тому числі і у випадку відсутності на земельній ділянці житлового будинку, на цей час вирішено судовою практикою. Ураховуючи норми ст.ст. 186, 380, 381 ЦК України, господарсько-побутові будівлі (сарай, гараж, санвузол тощо), наземні і підземні комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо), що розташовані з житловим будинком на одній земельній ділянці і призначені для забезпечення власника необхідними засобами благоустрою, вважаються приналежністю головної речі і не є самостійними нерухомими речами, у зв'язку із чим право власності на такі будівлі та споруди як на окремі об'єкти не може бути визнане.

Підставою для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна є відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, які обов'язково використовуються під час проведення реєстраційних дій (п. 4 ч. 3 ст. 10 Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень») та отримуються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу.

Крім цього, для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна на підставі п. 41 Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 р. № 1127 заявник має подати:

1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (не вимагається в разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі дозвільних документів);

2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (не вимагається в 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 у поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер земельної ділянки);

4) письмову заяву або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (в разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (в разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

Державна реєстрація права власності та інших речових прав на підставі поданих заявником документів повинна бути проведена державним реєстратором у строк, що не перевищує п'яти робочих днів із дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав (ч. 2 ст. 19 Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Право власності та інші речові права на нерухоме майно виникають із моменту проведення їх державної реєстрації (ч. 2 ст. 3 «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Отже, процедура виникнення права власності на об'єкт, закінчений будівництвом, є досить складною і тривалою, адже включає декілька послідовних обов'язкових для проходження етапів. Першим етапом, який передувє процесу будівництва, є отримання майбутнім забудовником у встановленому законом порядку права на земельну ділянку (власності, користування, оренди, суперфіцію тощо) та відведення земельної ділянки під будівництво. Будівництво об'єкта за відсутності землевідводу вважається самочинним будівництвом і не спричиняє в подальшому виникнення права власності в особи,

яка здійснила або здійснює таке самочинне будівництво (ч. 2 ст. 376 ЦК України). На другому етапі, до початку проведення будівельних робіт, забудовникові слід отримати дозвільну документацію. Пакет дозвільних документів залежить від об'єкта нерухомості – категорії складності його будівництва, призначення (виду), стану можливого негативного впливу на людей та навколишнє середовище – класу наслідків (відповідальності), який за даним критерієм може належати до категорії з незначними наслідками (СС1), із середніми наслідками (СС2) та зі значними наслідками (СС3). Так, забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, для об'єктів СС2 та СС3 є обов'язковим створення та затвердження в ДАБІ після проходження відповідної експертизи проектної документації. Третій етап – проведення підготовчих робіт з облаштування будівельного майданчика – під час будівництва об'єктів СС2 та СС3 вимагає від забудовника обов'язкового подання органу ДАБІ повідомлення про початок виконання таких підготовчих робіт. Після їх закінчення забудовнику будь-якого об'єкта нерухомого майна незалежно від його виду необхідно отримати право на виконання будівельних робіт. Для об'єктів СС1 таким документом є декларація про початок будівництва, а для об'єктів СС2, СС3 – дозвіл на виконання будівельних робіт. Наступним, четвертим етапом, що відбувається після завершення процесу будівництва, незалежно від класу об'єкта, є здійснення його технічної інвентаризації та отримання технічного паспорта об'єкта. Також на цьому етапі забудовнику належить отримати від органів місцевого самоврядування поштову адресу об'єкта нового будівництва. Після цього на п'ятому етапі відбувається прийняття об'єкта в експлуатацію. Процедура прийняття в експлуатацію залежить від виду новозбудованого об'єкта нерухомості. Документом, що посвідчує відповідність готового об'єкта нерухомого майна його проектній документації, є зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації (для СС1) або сертифікат готовності об'єкта нерухомого майна до експлуатації (для СС2 та СС3). І нарешті, на останньому, шостому етапі відбувається державна реєстрація права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна, яка є обов'язковою незалежно від його виду за класом наслідків (відповідальності), якщо такий об'єкт є самостійним нерухомим майном – головною річчю (не приналежністю) і капітальною (не тимчасовою) будівлею чи спорудою. Із моменту проведення державної реєстрації виникає право власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. / *Верховна Рада України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/435-15> (дата звернення: 28.04.2020).
2. Огляд судової практики Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах щодо права власності за період з 01.01.2018 по 01.11.2018 р. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyd_vlasn.pdf (дата звернення: 28.04.2020).
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 29.04.2020).
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI / *Верховна Рада України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 28.04.2020).
5. Питання про прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#n15> (дата звернення: 30.04.2020).
6. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1954-IV / *Верховна Рада України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 29.04.2020).