

2. Во Львове из маршрутки на ходу выпала девушка. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://marshrutka.org.ua/article/1441> .

3. В Дрогобыче водители автобусов отказывают льготникам в бесплатном проезде. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zik.ua/ua/news/2012/02/01/331604>.

4. Хропанюк В. Н. Теория государства и права. Учебник для высших учебных заведений / под ред. В. Г. Стрекозова. – М.: «Интерстиль», «Омега Л», 2008. – 384 с.

УДК 347 (043.2)

Титикало Р. С., к.ю.н., адвокат,
науковий радник АК «Правочин», м. Київ, Україна

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

З огляду на тенденцію стрімкого розвитку ринку нерухомості в Україні за останні роки, актуальним постає питання правового регулювання об'єктів нерухомості, а особливо – порядку державної реєстрації права власності на такі об'єкти. Правовий режим нерухомого майна регулюється наступними нормативно-правовими актами: Цивільним кодексом України, Законами України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р., «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р., «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р., Постановами Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 17 жовтня 2013 р. № 868, «Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна" від 28.10.2004 № 1442, наказом Фонду державного майна «Про затвердження Класифікатора державного майна» від 15.03.2006 № 461 та іншими нормативно-правовими актами.

Зокрема, з приводу питання державної реєстрації права власності на нерухоме майно особливу увагу привертають норми Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених Постановою КМУ від 17 жовтня 2013 р. № 868, яка набирає чинності 11 лютого 2014 року та містить вагомі зміни в порядку реєстрації права власності на нерухоме майно.

Серед позитивних моментів нової редакції варто відзначити можливість обмеження права заявника на відгук заяви про реєстрацію права власності у випадках, коли це може завдати шкоди або порушити права і законні інтереси

заявника або третіх осіб. В першу чергу, позитивним ця зміна є для іпотекодержателів, оскільки відгук заяви про реєстрацію права власності міг спричинити відмову в реєстрації похідних прав на майно (у тому числі, іпотеки), що могло бути використане іпотекодавцями на шкоду інтересам банків.

Крім того, був змінений список документів, необхідних для реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить обмовку про задоволення вимог іпотекодержателя. Так, із списку були виключені оцінка предмету іпотеки і виписка з державного земельного кадастру. Вважаю дану зміну позитивною, оскільки раніше іпотекодержателю отримати дану виписку було достатньо проблематично. Також необхідно відмітити, що із введенням нового порядку реєстрації прав на нерухоме майно з'явиться альтернатива при поданні документів для проведення державної реєстрації прав – як шляхом безпосереднього звернення заявника, так і шляхом надсилання поштою або кур'єрською службою замість існуючого досі безпосереднього звернення заявника, що значно полегшує процес подачі вищезгаданої заяви.

Крім того, спрощена процедура державної реєстрації права власності на нерухоме майно за новим Порядком дозволить проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно на заміну загубленого, пошкодженого або зіпсованого свідоцтва про право власності на нерухоме майно або державного акта на право власності на землю, виданих компетентними органами до 1 січня 2013 року (в даний час зазначена процедура значно ускладнена у зв'язку з відсутністю належного нормативного обґрунтування).

Також буде спрощено порядок проведення державної реєстрації прав на побудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб (розмежовано перелік документів, які має подавати особа, що залучала кошти (забудовник), і безпосередньо інвестор).

Новий порядок процедури дозволить провести державну реєстрацію права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, збудовані в результаті діяльності кооперативів, на підставі поданої заявником довідки відповідного кооперативу про членство в ньому і повне внесення пайового внеску.

Цікавим, на мою думку, видається питання щодо державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва за новим Порядком. У відповідності до нової редакції розділу «Державна реєстрація права власності на об'єкти незавершеного будівництва» новий Порядок не містить норми частини 2 пункту 72: державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва проводиться за наявності державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований та-

кий об'єкт, за заінтересованою особою. Таким чином, якщо в старому Порядку містилась пряма заборона на реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва без наявності державно зареєстрованого речового права на земельну ділянку, то відповідно до нового Порядку право на реєстрацію права власності на такі об'єкти мають також особи, у яких права власності безпосередньо на земельну ділянку, на якій розташований даний об'єкт, немає. Як бачимо із вищезазначеного, з 11 лютого 2014 року реєструвати право власності на об'єкт незавершеного будівництва будуть мати змогу не тільки власники земельних ділянок під такими об'єктами, а й інші заінтересовані особи, які здійснюють їх будівництво (забудовники, інвестори тощо).

З іншого боку, в новому Порядку можна відмітити деякі негативні моменти. Так, наприклад, так і залишилась не вирішеною проблема реєстрації прав по угодам, укладених з відкладальною умовою і створення процедури відображення в реєстрі зміни характеристик і поточного стану об'єктів нерухомості. Також невирішеними залишилися питання виборчого принципу реєстрації, що дестабілізують ринок нерухомості, відсутність чіткого регулювання відчуження об'єкту із збереженням іпотеки і багато іншого.

Отже, не дивлячись на деякі поліпшення, нова редакція Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно і їх обтяжень концептуально залишилась такою ж самою. Таким чином, враховуючи кількість невирішених правових проблем у сфері реєстрації права власності на нерухоме майно, на моє переконання, нормативно-правова база процедури реєстрації прав на нерухоме майно все ще потребує подальшого удосконалення.

Література

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухомо майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952 // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 18. – Ст.141.
2. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету міністрів України від від 17.10.2013 № 868 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 96. – Ст. 122.