

УДК 349.418

М.Г. Ступень

Львівський державний аграрний університет

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

© Ступень М.Г., 2001

Важливе значення в період реформування земельних відносин має державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна. Усі об'єкти нерухомого майна підлягають державній реєстрації незалежно від того, де вони розташовані. Реєстрація поділяється на первинну і поточну. Державна реєстрація права власності проводиться в реєстрових книгах окремо для кожного населеного пункту.

The state registration of the right to the real estate objects plays a very important role in the period of reforming of the land relations. All objects of real estate are subject to the state registration independently of the place of their location. Registration is divided into the initial and current. The state registration of the right to the real estate objects is conducted in registration books separately for every settlement.

Державна реєстрація – це юридичне посвідчення нової земельної ділянки або змін у її правовому режимі, що здійснюється внесенням встановлених чинним законодавством записів її фізичних або юридичних характеристик до державного земельного кадастру, присвоєнням ідентифікаційного (кадастрового) номера й видачею відповідного документа про реєстрацію земельної ділянки або змін у її правовому стані. На основі земельної реєстрації формуються аналітичні дані земельного кадастру населеного пункту. Порядок здійснення державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна в Україні базується на законах України "Про власність" від 7.02.1996 р., "Про підприємство в Україні" від 27.03.1991 р., "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997 р., "Про нотаріат" від 2.09.1993 р., Законі про приватизацію державного житлового фонду, Законі про приватизацію майна державних підприємств та інших законодавчих і нормативних актах. Указом Президента України від 09.12.1997 р. Х° 1342/97 затверджено Положення про Держбуд України, яким передбачається, що Держбуд здійснює координацію та нормативно-методичне забезпечення діяльності бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, в тому числі, і впровадження державної реєстрації прав власності на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна діє на усій території України і є обов'язковою для виконання усіма міністерствами, відомствами, місцевими органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, підприємствами, установами і організаціями, незалежно від форм власності.

Державній реєстрації в Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки підлягають об'єкти нерухомості, розташовані на усій території України (у населених пунктах, військових містечках, військових частинах, аеропортах, річкових і морських портах, заповідниках, на дорогах, полігонах тощо) Тобто об'єкти нерухомості, незалежно від того, де вони розташовані – чи в населених пунктах, чи за межами населених пунктів (на дорогах, у лісах, заказниках), – підлягають державній реєстрації в Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, і ця реєстрація є обов'язковою.

Якщо окремим об'єктам нерухомого майна не присвоєно адреси, а це можливо у невеликих селах, на дорогах, в лісах чи у полі, Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки не може проводити державну реєстрацію права власності на ці об'єкти. Відповідно до статті 37-ої Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" сільські, селищні, міські ради вирішують питання про присвоєння чи зміну адреси об'єктам нерухомого майна на їх територіях.

У межах адміністративного району державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна ведеться у єдиному реєстрі.

Реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна проводиться на підставі правовстановлювальних документів за рахунок коштів власників нерухомого майна.

До об'єктів нерухомого майна., що підлягають державній реєстрації, належать: а) житлові і нежитлові будинки, садові будинки, дачі, гаражі, будівлі виробничого, господарського, соціально-побутового та іншого призначення, розташовані на окремих земельних ділянках вулиць, площ і провулків під окремими порядковими номерами; б) вбудовані в житлові будинки нежитлові приміщення (як частини цих будинків); в) квартири багатоквартирних будинків. Належні до вказаних об'єктів допоміжні будівлі та споруди реєструються у складі цих об'єктів.

Не підлягають реєстрації тимчасові споруди, а також споруди, не пов'язані фундаментом з землею.

У державній реєстрації об'єкта нерухомості може бути відмовлено, якщо:

а) відсутній правовстановлювальний документ;

б) у правовстановлювальному документі відсутні потрібні реквізити – назва населеного пункту, в якому розташовано об'єкт нерухомого майна, найменування юридичної особи чи прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, розмір власності тощо;

в) форма правовстановлюваного документа не відповідає формі, передбаченій чинним законодавством.

Відмова у державній реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна надається письмово на вимогу власника з викладенням причин, чому неможливо здійснити державну реєстрацію об'єкта, може бути оскаржена в суді у встановленому порядку.

Реєстрація права власності проводиться на підставі правовстановлювальних документів у такому порядку:

а) заявник подає в бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки два примірники правовстановлювального документа (оригінал та копію);

б) відповідальний працівник Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки вивчає законність та повноту документів і на підставі цього робить відповідний запис у реєстрову книгу;

в) адреса об'єкта, що реєструється, записується в алфавітний журнал адрес;

г) прізвище, ім'я та по батькові фізичних осіб – власників нерухомого майна – вноситься в алфавітний журнал або картку картотеки власників;

д) на оригіналі правовстановлювального документа робиться реєстраційний напис.

Якщо на правовстановлювальному документі немає місця для реєстраційного напису, то видається реєстраційне посвідчення, яке є невід'ємною частиною такого документа,

е) на копії правовстановлювального документа робиться відмітка про реєстрацію з посиланням на реєстровий номер та дату реєстрації;

ж) до інвентаризаційної справи додається копія правовстановлювального документа, довідка про приналежність об'єкта нерухомого майна, в якій записується: прізвище, ім'я, по батькові або найменування власника, назва і зміст правовстановлювального документа, число і місяць реєстрації з підписом особи, яка відповідає за реєстрацію.

Реєстрація поділяється на первинну та поточну. *Первинна* – це така реєстрація, коли об'єкт нерухомості вперше записується в реєстрову книгу і йому присвоюється черговий реєстровий номер у цій книзі. Разом з об'єктом нерухомості в реєстрову книгу під тим самим реєстровим номером записується і суб'єкт права власності – фізична чи юридична особа. Після проведення первинної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки повинно здійснювати державну реєстрацію усіх змін у правовому стані цього об'єкта, тобто проводити поточну реєстрацію.

Поточна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна – це реєстрація переходу права власності від одних власників до інших. Правовстановлювальний документ, що засвідчує перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, не може бути зареєстрований в Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, якщо не проведена первинна реєстрація права власності на цей об'єкт.

Поточна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна проводиться у тій самій реєстровій книзі і під тим самим реєстровим номером, за яким проводилась первинна реєстрація об'єкта нерухомості.

Реєстрові книги ведуться окремо щодо кожного населеного пункту на фізичних, юридичних осіб і окремо щодо житлового та нежитлового фонду.

Реєстрова книга повинна бути пронумерована, прошнурована, скріплена печаткою Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки та підписом керівника бюро.

Реєстрові номери присвоюються, починаючи з першого номера, щодо кожного населеного пункту. Записи в реєстрових книгах ведуться в явочному порядку, тобто черговий номер присвоюється тільки тоді, коли її власник подав у Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки правовстановлювальний документ на реєстрацію

Об'єкту, що реєструється, присвоюється один реєстровий номер незалежно від кількості співвласників.

Запис у реєстрову книгу при первинній реєстрації проводиться із врахуванням того, що надалі виникне потреба реєструвати зміни в правовому стані об'єкта нерухомості (відчуження, оформлення спадщини тощо) і тому потрібно при первинній реєстрації залишити незаповненими кілька сторінок, для можливих записів при поточній реєстрації права власності на цей об'єкт.

Коли в процесі поточної реєстрації усі незаповнені сторінки буде заповнено, реєстрація продовжується в додатковій книзі, а в попередній робиться відмітка, що запис продовжується у додатковій книзі (вказати номер книги та номер сторінки).

Реєстрові книги, куди вносяться записи про реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна, – це державні реєстри, записи в яких підтверджують право власності на конкретний об'єкт нерухомого майна.

Записи в реєстрових книгах повинні бути написані ясно, чітко, без підчисток.

Оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна проводиться з видачею свідоцтв про право власності:

а) місцевими органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування:

– фізичним особам на новозбудовані, перебудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна за наявності акта про право власності або рішення про відведення земельної ділянки для цієї мети та за наявності акта державної комісії про прийняття об'єкта і введення його в експлуатацію;

– власникам спільних будівель, які на законних підставах зробили перебудову, прибудову, внаслідок чого змінились належні їм частки. У випадках, коли співвласники не згодні змінити частки добровільно – це питання вирішується в судовому порядку;

– членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, товариства або об'єднання, які повністю внесли свої пайові внески;

– фізичним особам, які у разі ліквідації підприємства, об'єднання, організації отримали у власність в установленому законодавством порядку нерухоме майно підприємства, об'єднання, організації, що ліквідується;

– фізичним особам, що вийшли із складу засновників підприємства і за рішенням засновників (власників) отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм за актом прийняття-передачі;

– інвесторам, які у встановленому законодавством України порядку отримали у власність об'єкти нерухомого майна або його частки, побудовані за їх кошти, за наявності відповідного рішення органу місцевої виконавчої влади, місцевого самоврядування, акта прийняття-передачі (частини) інвестору;

– фізичним та юридичним особам, прийнятим у співзасновники підприємства, які внесли в статутний фонд цього підприємства об'єкт нерухомого майна;

– реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна з поданням рішень комісії з реабілітації про повернення цього майна;

– у разі виділення окремого будинку із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше будинків (будівель);

– фізичним та юридичним особам при поданні договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна, акту про прийняття об'єкта в експлуатацію та акта прийняття-передачі цього об'єкта пайовику;

– фізичним та юридичним особам на підставі документів, встановлених законодавством, які підтверджують їхнє право власності на об'єкти нерухомого майна;

б) державними органами приватизації, наймачам квартир у державному житловому фонді, які приватизували їх відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Якщо виконавчий комітет органу місцевого самоврядування відмовить в оформленні права власності на об'єкт нерухомого майна, зацікавлена особа може для вирішення цього питання звернутися в суд або арбітражний суд.

У разі, коли є документи, що підтверджують право власності, але це право належним чином не оформлено і не внесено в правовстановлювальний документ, то орган місцевого самоврядування здійснює своїм рішенням оформлення права власності на об'єкт нерухомого майна і видає свідоцтво про право власності, яке і є правовстановлювальним документом, що підлягає державній реєстрації в Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки. Оформлення права власності здійснюється рішенням відповідного органу місцевого самоврядування чи розпорядженням органу державної виконавчої влади (у тих містах, де немає виконавчих органів місцевого самоврядування – Київ, Севастополь).

Для спрощення процедури оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна рекомендується такий порядок.

Виконком відповідної ради місцевого самоврядування базового рівня (сільський, селищний, міський, районний у місті) приймає окреме рішення, яким доручає Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки підготувати потрібні документи і проект рішення про оформлення права власності. Цим же рішенням встановлюється орган місцевого самоврядування, керівник якого підписує свідоцтво про право власності. Це може бути сільський, селищний голова або керівник відділу чи управління відповідної ради.

Виконком відповідної ради у цьому рішенні може встановити порядок видачі свідоцтва про право власності на підставі прийнятого раніше рішення виконкому про затвердження акта прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію.

Якщо у випадках, передбачених законодавством, виконком надав право затверджувати акти прийняття об'єктів нерухомого майна керівнику органу державного архітектурно-технічного контролю, то свідоцтво про право власності може бути видано на підставі рішення виконкому про надання таких повноважень.

Є такі випадки оформлення права власності:

1. Фізичним особам, що вийшли із складу засновників підприємства.

Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки вимагає подання:

- а) зміненого договору, з якого видно, що фізична особа вийшла із складу засновників;
- б) рішення (протоколу) засновників (власників) про передачу колишньому засновнику права власності на об'єкт нерухомого майна;
- в) акта прийняття-передачі цього об'єкта.

Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки обстежує об'єкт, який передається, і проводить технічну інвентаризацію, готує проект рішення виконкому відповідної ради, готує і оформляє свідоцтво про право власності, реєструє його і видає новому власнику;

2. Фізичним та юридичним особам, прийнятим у співзасновники підприємств з внесенням у статутний фонд цих підприємств об'єктів нерухомого майна.

Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки вимагає подання:

- а) договору про прийняття особи співзасновником і внесення нею до статутного фонду підприємства конкретного об'єкта нерухомості;
- б) акта прийняття-передачі цього об'єкта.

Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки проводить обстеження і технічну інвентаризацію об'єкта нерухомого майна, готує проект рішення виконкому відповідної ради про оформлення права власності, виписує свідоцтво про право власності, реєструє його і видає власнику.

3. Фізичним та юридичним особам, що подали договір про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна.

Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки повинно одержати від заявника: а) договір про пайову участь у будівництві; б) акт про прийняття об'єкта в експлуатацію; в) акт про прийняття-передачу цього об'єкта пайовику.

Оформлення права власності проводиться також державними органами приватизації. Але це органи приватизації, які оформляють свідоцтво про право власності тільки наймачам квартир і тільки у державному фонді. Такі свідоцтва мають встановлену форму і підписуються керівником органу приватизації.

У практичній роботі Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки виникають питання, коли державне підприємство приватизується шляхом викупу чи акціонується, але не викупаються житлові будинки. І хоча вони є на балансі підприємства вже недержавної форми власності, вони є власністю держави. З різних причин житлові будинки не передані в комунальну власність і наймачі цих будинків не мають змоги приватизувати квартири, в яких вони мешкають.

Держбуд України листом від 15.07.1998 р. № 5-288 дав роз'яснення, що за повідомленням приватизованих підприємств про те, що житлові будинки ними не приватизовані, органи місцевого самоврядування можуть доручити органам приватизації державного житла здійснювати приватизацію квартир в цих будинках їх наймачами.

УДК.338.911

А.А. Терехух

Національний університет “Львівська політехніка”

ФОРМУВАННЯ ПРАВИЛ ЕКОНОМІЧНОГО СЕРЕДОВИЩА

© Терехух А.А., 2001

Обґрунтовано доцільність і проаналізовано можливість формування алгоритму аналізу впливу макроекономічних і мікроекономічних чинників на стан і тенденції зміни економічних систем підприємств через формування правил їхньої поведінки. Запропоновано алгоритм, який дасть змогу забезпечити прийняття своєчасних і правильних управлінських рішень як відповідь на зміну зовнішніх чинників.

In the article the expediency is substantiated and the capability of formation of algorithm of the analysis of influencing macroeconomic both economic forces on a condition and tendencies of change of economical systems through formation of the rules of the reference of an economical system is analyzed. The mastering by offered algorithm will allow to supply acceptance of the well-timed and exact administrative solutions as the answer to gang of external factors.

Завдання формування правил, які пояснюють залежності і закономірності виникнення явищ, що відбуваються в економіці, неодноразово ставились багатьма вченими-економістами, оскільки формування таких правил є надзвичайно корисним для практики прийняття правильних господарських рішень. Правила пояснюють передумови певних подій, дають можливість їх прогнозувати, допомагають пов'язувати різні економічні явища в єдине ціле. Взаємозалежності економічного середовища, які потрібно пояснити, нерідко бувають досить заплутані і складні. Деякі ознаки, обставини, події пояснюють наявність інших, які діють на фоні третіх. Засобом формування і висловлення таких зв'язків є правила.

Соціальна і економічна поведінка учасників господарських відносин за визначених обставин в багатьох випадках піддається прогнозу. Такі пояснення завжди мають форму правил, що поєднують поведінку з мотивами, орієнтирами, особливими ознаками соціальних груп, обставинами життя і діяльності.