

Віктор Вересюк

Науковий керівник: д.е.н., доцент Гулей А.І.  
Тернопільський національний економічний університет**ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Нерухомість – основа національного багатства країни, що має по числу власників масовий, всенародний характер. Особлива і багатофункціональна роль нерухомості як економічного ресурсу в господарському житті суспільства: вона є необхідною умовою всякої економічної і соціальної діяльності, виступає в якості тієї просторової основи, на якій розвертається все життя суспільства. В той же час нерухоме майно є об'єктом власності (або інших майнових прав). Звідси висновок: з одного боку, права власника (володаря інших прав) нерухомості мають бути надійно захищені, з іншого – спосіб використання нерухомості її власником (розпорядником, користувачем).

На сьогодні на державному рівні планується ряд заходів по урегулюванню питань реєстрації прав власності на нерухомість. Україна страждає від відсутності єдиної системи реєстрації майнових прав. Існують кілька реєстрів нерухомості і вони містять суперечливу інформацію. Нещодавній Указ Президента України від 17 лютого 2003 року №134/2003 “Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру” закликає до створення єдиного реєстру земельних та інших майнових прав на нерухомість, що є позитивним кроком вперед, але цей указ ще не впроваджено в дію. Новим урядом поставлено завдання розробки законопроекту про єдиний реєстр державної власності. В основі такого законодавства, має бути сформований єдиний перелік державної власності і не лише державних підприємств, але і всієї нерухомості державних підприємств. Уряд також передбачає значно посилити напрямок управління частками держави в приватних підприємствах і державними підприємствами, “...створити щось подібне спеціального агентства по управлінню державною власністю.”

Виділення нерухомості в особливий рід речей накладає необхідність при здійсненні будь-якої форми угод з нерухомістю обов'язково проводити додаткову стадію здійснення цих угод – державну реєстрацію (ст. 182 Цивільного кодексу України).

Забезпечуючи ідентифікацію об'єкту нерухомості система державної реєстрації прав і угод з нерухомим майном дозволяє:

- створити систему оподаткування нерухомості;
- забезпечити безпеку угод через надання гарантій набувачу прав в тому, що придбання здійснено у дійсного володаря цих прав;
- зафіксувати момент переходу прав на майно, а значить, вигод і ризиків, пов'язаних із володінням прав на нерухомість.

Проблеми удосконалення та розвитку системи державної реєстрації прав на нерухомість досліджувались і широко висвітлювались в спеціальній літературі такими вченими і практиками, як Балабанов І.Т., Володін М.О., Горемикін В.А., Дишлик О.П., Завал І.І., Лихогруд М.Г., Микула О.Я., Черемшинський М.Д. та іншими. Проте, ряд питань ведення державної реєстрації прав на нерухоме майно ще недостатньо відпрацьовані, залишаються дискусійними, а також відсутні відповідні нормативно-правові акти щодо їх регулювання.

Актуальним питанням діючого законодавства України є порядок набуття права власності на нерухомість в розумінні цілісного об'єкту – земельна ділянка та все, що на ній розташоване. Проблема полягає в тому, що реєстрація прав власності на земельну ділянку та на об'єкти, які на ній розташовані, проводиться відокремлено. Це пояснюється тим, що виникнення права на будівлю, споруду та інші об'єкти, які розташовані на земельній ділянці не означає аналогічного права на цю земельну ділянку. Його виникнення, а тим більше реєстрація проводиться абсолютно відокремлено, що на сучасному етапі призвело й призводить до тієї ситуації, що земля під будівлями та спорудами не є у власності власників цих об'єктів. А в разі, коли власник має бажання придбати дану земельну ділянку дана процедура виявляється надто ускладненою з причини її законодавчого оформлення та високої вартості.

Метою даної роботи є визначення проблемних питань з проведення державної реєстрації об'єктів нерухомості та моделювання концепції державної реєстрації прав на нерухоме майно відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обмежень” й з урахуванням міжнародного досвіду .

Державна реєстрація прав на нерухомість забезпечує одну з найважливіших відмінностей нерухомого майна від рухомого – гласність, публічність прав на нерухомість, що є необхідною умовою нормального функціонування ринку нерухомості.

Тому однією з найважливіших умов ефективного управління нерухомістю не тільки як фізичним об’єктом володіння і користування, але і як правом на нього, є прийнята в країні система реєстрації нерухомого майна та операцій з ним. Рівень та якість її постановки в значній мірі визначають ступінь захисту прав і законних інтересів фізичних і юридичних осіб, а також наповнення бюджету держави і його суб’єктів за рахунок оподаткування. Саме реєстрація дає титул власності – законне право на нерухомість, яке регламентує права її власника, і зобов’язання, наприклад, нести витрати по утриманню об’єктів, сплачувати за нього податки та ін. Тому, щоб набути права власності на нерухоме майно, слід зареєструвати його встановленим в країні способом.

В сучасній Україні система державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею знаходиться на самому початку свого становлення. Рівень і якість її постановки в значній мірі визначають ефективність процедури обліку нерухомості, ступінь захисту прав і законних інтересів громадян та організацій, а також поповнення бюджету держави і його суб’єктів за рахунок оподаткування. В Україні передбачено створення кадастрової системи реєстрації прав на нерухоме майно. Але при цьому виникає ряд проблем, пов’язаних не тільки з точним визначення прав і відносин власності на нерухомість, але і з виділенням самих об’єктів нерухомості. Така задача є досить складною в технічному плані (необхідно виділити і описати мільйони об’єктів), що вимагає серйозних витрат. У зв’язку з відсутністю достатніх коштів у держави фактично обрано варіант спорадичного формування кадастру нерухомості (по мірі її надходження в економічний оборот).

Незважаючи на досить малий досвід вітчизняної реєстраційної системи прав на нерухомість, на сьогодні вже можна виділити і проаналізувати декілька її етапів.

На першому етапі на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 18 лютого 1998 року “Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно”, з метою належного забезпечення захисту права власності на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб було прийняте Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно. Згодом норми положення були закріплені в Порядку ведення реєстру прав власності на нерухоме майно.

Вказаним документами передбачалося ведення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно, але окрім земельних ділянок, також зазначався порядок державної реєстрації (за місцем знаходження нерухомості), процедуру отримання інформації про права на нерухомість зацікавленим особам. Найбільш вагомими наслідками першого етапу запровадження реєстраційної системи прав на нерухомість є, по-перше, відсутність системи державної реєстрації єдиної для всіх об’єктів нерухомості та прав на них, по-друге, державна реєстрація і технічний облік (інвентаризація) зосереджуються в одних руках внаслідок чого відбувається ототожнення правового і технічного обліку нерухомості.

Початком другого етапу реєстраційної системи прав можна вважати дату прийняття Указу Президента України від 17.02.03р. №134 “Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру”. Цей Указ радикально змінює підходи до реєстрації прав на нерухомість. По-перше, земельні ділянки, інші об’єкти нерухомості та права на них (а це не тільки право власності, але й право користування, оренди, сервітути тощо) будуть вносити до одного реєстру. І це дійсно можна вважати адаптацією до законодавства Європейського Союзу, адже у країнах Європи всі об’єкти нерухомості та права на них реєструють в межах одного органу. По-друге, державну реєстрацію тепер проводитимуть у межах державного земельного кадастру. По-третє, реєстрацію буде здійснювати державне підприємство “Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах”. Починаючи з 1 липня 2003 року він на засадах самоокупності і платній основі надаватиме фізичним та юридичним особам послуги у сфері використання даних державного земельного кадастру і державного реєстру земель. І лише з 1 січня 2005 року почне працювати Державний реєстр прав на землю та нерухоме майно.