

Практика вирішення питання щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Олександр КУЧЕРЕНКО

начальник РВ ФДМУ по м. Києву

На сьогодні в Україні триває процес здійснення ринкових реформ, який включає в себе, зокрема, такий важливий вид діяльності, як державна реєстрація прав на нерухоме майно.

Із 1 січня 2013 року набули чинності нові правила оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна, встановлені новою редакцією Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року №703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Цими нормативно-правовими актами повноваження щодо оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна передано від органів місцевого самоврядування до державних реєстраторів Державної реєстраційної служби України.

Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву (далі – регіональне відділення) здійснює державну політику в сфері приватиза-

Питання розпорядження нерухомим майном завжди було актуальним у процесі господарських відносин. Нерухоме майно є одним із основних засобів збереження та накопичення капіталу. Соціально-економічна значущість нерухомості зумовлює необхідність встановлення спеціального режиму правового регулювання відносин, пов'язаних із створенням, управлінням і обігом прав на нерухомість. Однією з особливостей правового режиму нерухомого майна є необхідність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

ції, керуючись законами України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», «Про приватизацію державного майна», «Про Державну програму приватизації на 2012 – 2014 роки», та на виконання наказу ФДМУ розпочало процес підготовки об'єкта державної власності до продажу на аукціоні, а саме групи інвентарних об'єктів у складі: недіючої станції нейтралізації з об'єднанням (група приміщень), недіючої насосної (група приміщень), недіючого водопостачання оборотного, недіючої градирні, яка у ході приватизації не увійшла до статутного капіталу господарського товариства, і органом управління якої є регіональне відділення. Під час підготовки об'єкта до продажу регіональне відділення зверну-

лося до Державної реєстраційної служби (далі – Укрдержреєстр) для здійснення реєстрації права власності на об'єкти нерухомості. Укрдержреєстром було прийнято рішення про відмову в реєстрації речових прав на нерухоме майно, посилаючись на нормативно-правові акти щодо реєстрації права власності на об'єкти нерухомості в частині ненадання неповного пакета необхідних документів, зокрема, документа, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт приватизації. Слід зазначити, що регіональне відділення не було звільнено від сплати державного мита та плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отже, під час звернення до Укрдержреєстру витрачалися

державні кошти, не передбачені кошторисом органу приватизації. Так, регіональне відділення змушене було звертатися до ФДМУ щодо вирішення питання додаткового фінансування, натомість державний бюджет від приватизації об'єкта не наповнювався.

Після прийняття нової редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно була спрощена, і Укрдержреєстром було проведено державну реєстрацію права власності на об'єкти нерухомого майна, які підлягали приватизації, в результаті чого регіональним відділенням було здійснено продаж групи інвентарних об'єктів.

Здавалося, всі питання щодо реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, які підлягають приватизації, врегульовані, але систему реєстрації прав власності на нерухоме майно ще не можна вважати чітко налагодженою.

Наведемо приклад, який свідчить про нерегульованість нормативно-правових актів ФДМУ та Укрдержреєстру.

На виконання наказу ФДМУ регіональним відділенням була проведена підготовка до продажу на аукціоні об'єкта соціально-культурного призначення групи Ж – сауни (нежитловий будинок), який у процесі приватизації не увійшов до статутного капіталу господарського товариства, тобто органом управління об'єкта залишилося регіональне відділення.

У процесі підготовки до продажу на аукціоні зазначеного об'єкта регіональне відділення звернулося до Укрдержреєстру з метою оформлення витягу з

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності відповідно до вимог Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (слід наголосити, що на об'єкт соціально-культурного призначення – нежитловий будинок – сауну у 2005 році виконавчим органом Київської міської державної адміністрації було оформлено правовстановлюючий документ – свідоцтво про право власності на об'єкт нерухомості, який належить Державі Україна, на праві державної власності, тобто документ було видано до 1 січня 2013 року).

Укрдержреєстром було прийнято рішення про відмову в реєстрації речових прав на нерухоме майно, посилаючись на те, що у витязі з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо державного майна (виданому ФДМУ) зазначено, що об'єкт належить до сфери управління ФДМУ, отже, суб'єктом права власності на об'єкт нерухомого майна є саме ФДМУ, а не його територіальний орган – регіональне відділення.

Регіональне відділення повторно звернулося до Укрдержреєстру з роз'ясненням, що пунктом 3 наказу ФДМУ від 05.03.2001 № 357 «Про результати виконання наказу ФДМУ від 09.06.99 № 1077 та наказів, виданих за результатами його виконання, у 2000 році» передбачено, що забезпечення функцій з управління державним майном, яке не увійшло до статутних капіталів господарських товариств, але

перебуває на їх балансі, за територіальною ознакою – місцем розташування господарських товариств згідно з чинним законодавством покладається на Фонд майна АРК та регіональні відділення ФДМУ. Не беручи до уваги зазначену норму щодо управління державним майном, Укрдержреєстром не було оформлено витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на об'єкт. Наразі фахівці регіональних відділень ФДМУ зазначають, що під час вирішення аналогічних питань щодо реєстрації позастатутного державного майна стикаються з такими самими проблемами, і такі випадки непоодинокі.

Також слід зазначити, що 5 квітня 2015 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», відповідно до якого статтю 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладено в новій редакції, і органи державної влади звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

На думку автора, існує необхідність спрощення механізму реєстрації прав власності на державне нерухоме майно, що дасть можливість прискорити приватизацію державного майна та наповнювати Державний бюджет України.

Ефективність приватизації полягає не лише в обсязі коштів, що надходять від продажу державного майна, а й у вирішенні ряду проблем, які стосуються, зокрема, створення нових робочих місць, здійснення інвестиції, ефективного функціонування приватизованих об'єктів.

Саме це може забезпечити ефективний інвестор у разі купівлі об'єктів державної власності.