

«Відтепер громадяни отримають більш короткий шлях до права власності на новостворені будинки, якщо вони були збудовані до 31 грудня 2009 р.»



Роман ДРОБОСЬКИЙ
Юрист ЮФ «Астерс»

Сьогодні актуальним є питання оформлення права власності на приватні житлові будинки, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, зокрема це стосується житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків. Протягом останніх років збудована значна кількість таких будівель без отримання дозволів на виконання будівельних робіт, що в результаті не давало змоги ввести їх в експлуатацію та набуття права власності на них. Відповідно, власники не могли отримати належний правовий захист свого життя.

Суттєвим кроком у напрямку врегулювання цієї проблеми було прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1035 «Про затвердження Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт». Цією Постановою було врегульовано процедуру прийняття до експлуатації будівель, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт до 5 серпня 1992 р. та у період з 5 серпня 1992 р. до 1 січня 2008 р. Постанова № 1035 також визначила перелік необхідних для цього документів у залежності від площі об'єктів. Результатом прийняття Постанови стало спрощення легалізації самовільно зведених житлових будинків.

Крім того, слід зазначити, що 12 березня цього року набув чинності Закон України від 17 лютого 2011 № 3038 «Про регулювання містобудівної діяльності». Цим Законом було визначено, що прийняття в експлуатацію так званих «самосудів» здійснюється безоплатно інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом 30 днів з дня подання заяви про прийняття до експлуатації. Заява має бути подана до 31 грудня 2012 р. За цією заявою має бути проведено тех-

нічне обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж таких об'єктів (заявник повинен мати документ, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт). Цей порядок може бути застосований до об'єктів, збудованих до 31 грудня 2009 р. (індивідуальні житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, громадські будинки I та II категорії складності). Центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства) повинен визначити порядок прийняття в експлуатацію таких об'єктів і проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж.

Таким чином, в Україні на законодавчому рівні врегульовано одну з проблем щодо набуття права власності на об'єкти нерухомого майна. Відтепер громадяни, після затвердження Мінрегіонбудом нового Порядку прийняття до експлуатації самовільно збудованих об'єктів, отримають більш короткий шлях до права власності на новостворені будинки, якщо вони були збудовані до 31 грудня 2009 р. (тобто було розширено межі дії пільгового режиму легалізації «самосудів» на один рік, порівняно з Постановою № 1035).

Автори доречно зауважують, що прийняття об'єкта в експлуатацію не завжди є необхідною умовою оформлення права власності



Тимофій СКОРСЬКИЙ
Юрист ЮФ «Салком»

Дійсно, об'єкт може бути узаконений рішенням суду без прийняття в експлуатацію. Утім, відповідно до статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється. Відтак, особа, яка набула право власності на нерухомість, за рішенням суду може бути фактично позбавлена можливості його використовувати для власних потреб. До речі, посадові особи інспекції державного архітектурно-будівельного контролю під час перевірки мають право заборони

ти експлуатацію об'єктів, не прийнятих в експлуатацію. Невід'ємною складовою права власності є право користування. Проте, незважаючи на неов'язковість прийняття в експлуатацію об'єкта для оформлення права власності на нього, на практиці оформлення прав судом створює для власника ризики неможливості використовувати об'єкт. При цьому, під використанням у даному випадку можна розуміти як використання його у власній господарській діяльності, так і використання об'єкта наймачем.

У статті вірно розкрито правове становище БТІ у питаннях реєстрації прав на нерухомість. Слід додати, що на практиці в рішених суду про визнання права власності БТІ часто-густо виступає третьою особою чи відповідачем. В обох випадках суди зобов'язують БТІ зареєструвати право власності. У той же час така практика пов'язана з певними ризиками. Так, БТІ не може виступати відповідачем у справі, бо це не порушило нічий прав. БТІ як третя особа також не може бути зобов'язане вчинити певні дії згідно з нормами процесуального законодавства.

Слід також додати, що на практиці існують проблеми при оформленні права власності на об'єкти, які були створені в рамках договорів про спільну діяльність, а також набуті особами за договорами купівлі-продажу майнових прав, оскільки такі документи не сприймаються держслужбовцями у якості «звичайних схем» інвестування в нерухомість.

«Змушений констатувати, що норми Закону недостатньо послідовно втілюють основні принципи, властиві титульній системі реєстрації прав»

Удосконалення правового регулювання оформлення прав власності на об'єкти нерухомого майна є однією з актуальних проблем. На практиці ми стикалися з випадками відвертого нехтування органами місцевого самоврядування нормами чинного законодавства, що регулюють видачу свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна.

Для захисту законних інтересів клієнтів доводилося звертатися до суду, який підтверджував незаконність і необґрунтованість відмов у видачі свідоцтв про право власності на новостворені об'єкти, зокрема і об'єкти, які були переведені до нежитлового фонду. У зв'язку з цим передання функцій видачі правостановлювальних документів від місцевих органів до органів Міністерства



Владислав КИСЛЯ
Адвокат, партнер
ЮК «КПД Консалтинг»

юстиції України, вочевидь, покликане вирішити проблему. Крім перерозподілу компетенцій від органів самоврядування до органів державної влади, запровадження механізму реєстрації речових прав, що вводить в Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), матиме ще один важливий наслідок. Таким наслідком є перехід до титульної моделі реєстрації прав на нерухомість, що передбачає, насамперед, державну реєстрацію прав на нерухомість, на відміну від державної реєстрації угод (правочинів) щодо нерухомості, властивої акційній моделі. На жаль, змушений констатувати, що норми Закону недостатньо послідовно втілюють основні принципи, властиві титульній системі реєстрації прав. Зокрема, недостатню увагу приділено закріпленню основ публічної достовірності. Додержання цього принципу мало би супроводжуватися, зокрема, внесенням змін до цивільного законодавства, спрямованих на виключення можливості витребування нерухомого майна від покупця, що придбав нерухомість в особи, права якої були зареєстровані в реєстрі; а також більш досконало визначення механізму відповідальності органу реєстрації за шкodu, спричинену його діями власнику майна.

Щодо новоствореного майна залишається невирішеним ще одне питання – це співвідношення прав на об'єкт в цілому (наприклад, торговий чи офісний центр) та окремі приміщення у цьому об'єкті. Чи є коректним одностороннє юридичне «співіснування» як цілого об'єкту, так і його частин (приміщень), випадки якого ми масою можливості досить часто спостерігали? На нашу думку, для усунення невизначеності Закон має бути встановити, що у випадку реєстрації прав на окреме приміщення, що складає частину будівлі, державна реєстрація всієї будівлі щодо новозбудованих об'єктів або не проводиться взагалі (натомість реєструються права на приміщення та групи приміщень), або приймається за правилами поділу (виділу), встановленими статтею 21 Закону щодо існуючих будівель, права на які вже були зареєстровані раніше.