

6 Averting the old age crisis: policies to protect the old and promote growth. —Oxford: Oxford University Press, 1994. 402 p.

7 Закон України «Про недержавне пенсійне забезпечення» № 1057-IV від 09.07.2003. // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 2003. — № 47—48. — С. 372.

8 Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Стратегії розвитку пенсійної системи» від 15 грудня 2005 р. № 525-р.

Стаття надійшла до редакції 15.06.2008 р.

УДК. 347.273.15

О. М. Мякишевська,
старший викладач кафедри банківських інвестицій,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

СИСТЕМА РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ

Рассматривается сущность, необходимость и цели системы регистрации недвижимого имущества и имущественных прав в Украине. Формулируются основные требования Государственной регистрации недвижимого имущества и имущественных прав.

Essence, necessity and aims of the system of registration of immovable property and rights of properties, is examined in Ukraine. The basic requirements of State registration of immovable property and rights of properties are formulated.

Ключові слова: *нерухоме майно, майнові права, іпотека, застава, реєстр прав, кадастр.*

Одними з умов ефективного розвитку ринку нерухомості є гласність, публічність прав на нерухоме майно. Тому для всіх угод, що здійснюються з нерухомим майном, необхідний особливий правовий режим. Перш за все, державна реєстрація прав на нерухоме майно та здійснення угод з ним.

Проведення реєстрації нерухомого майна та майнових прав є невід'ємною умовою реалізації гарантій прав власності, забезпечення розвитку ринкової економіки, інформаційної підтримки, оподаткування нерухомого майна. Земельна ділянка, будівлі і споруди на ній повинні розглядатись як нерозривний майновий комплекс, і процедури реєстрації прав на нерухомість мають бути єдиними і правові аспекти майнових відносин при цьому є домінуючими.

Радикальні перетворення, які відбуваються в суспільстві, зокрема, реформування відносин власності щодо нерухомого майна та майнових прав, зумовлюють необхідність створення адекватних засобів управління ним. Серед них важливе місце займає реєстрація прав на нерухомість, яка повинна створювати гарантії надійності цих прав, сприяти інвестиційній активності та розвитку ринку нерухомості. Найефективнішими є системи «реєстрації прав» на нерухоме майно, в яких, на відміну від систем «реєстрації документів», реєструється як факт самої цивільно-правової угоди щодо нерухомості, так і всі обмеження та обтяження права власності.

Система реєстрації нерухомого майна, майнових прав та операцій з нерухомим майном є необхідним елементом функціонування ринку нерухомості, забезпечення ідентифікації об'єкта нерухомості і суб'єкта права на нього. Вона дозволяє:

- офіційне встановлення та підтримку гарантій прав на нерухомість і їх надійний захист;
- підтримку оподаткування нерухомого майна, як підвищення ефективності податкової політики;
- безпеку іпотечних кредитів та інвестицій;
- скорочення кількості та ефективніше розв'язання майнових спорів;
- удосконалення системи передачі прав власності на нерухомість;
- стимулюванню ринку нерухомості;
- прискоренню економічних, у тому числі і земельної, реформ.
- підтримку планування населених пунктів та розвитку їх інфраструктури;
- моніторинг ринку нерухомості тощо.

В Україні сучасна система реєстрації нерухомого майна та майнових прав діє на основі чинного законодавства, в якому детально опрацьовані і закріплені процедури реєстрації. Але становлення такої системи державної реєстрації пройшло доволі тривалий шлях розвитку і несе за собою відбиток особливостей еволюційного процесу у тій чи іншій країні. На початку розвитку, при низькій динаміці міграції населення і рідких випадків здійснення угод з нерухомістю, для визнання прав на землю достатнім були засвідчення сусідів. З розширенням обігу нерухомості виникла потреба в особливому правовому режимі цих прав.

При здійсненні операцій з нерухомістю, наприклад з землею, ще у Стародавній Греції (621 р. до н. е.) оформлялися відповідні

зобов'язання, а на межі земельних володінь боржника встановлювався стовп із написом про те, що вказана власність є забезпеченням претензій кредитора за певну позичену суму. Від назви цього стовпа пішла назва такого терміну як іпотека, що набув широкої популярності у світі. У подальшому для запису операцій з майном, а в основному це були земельні ділянки, які виступали у вигляді забезпечення, стали використовувати особливі книги, які називалися іпотечними. Перша система таких книг вже існувала в I в. до н. е. у Стародавньому Єгипті (римська провінція). Пізніше такі книги мали розповсюдження в усіх країнах світу. У таких книгах була вся необхідна інформація про нерухомість і її власниках. Вони містили у собі опис економічного і юридичного положення кожного майна. Завдяки цьому, кредитор при здійсненні кредитної угоди міг встановити вартість закладеного майна і ступінь майнової відповідальності позичальника.

Юридичне значення іпотечних книг полягало у тому, що право власності на нерухоме майно виникало з моменту занесення спеціального запису. Це мало значення для вирішення спорів, які пов'язані з правами на майно. Пізніше ці книги стали називатись кадастровими.

Наступним етапом при реєстрації нерухомого майна став опис нерухомості на основі топографічних карт. А в 1834 році у Пруссії було введено поєднання іпотечної системи з кадастровою.

Система юридичного кадастру діє у багатьох європейських країнах (Німеччина, Австрія, Швейцарія, Франція та ін.). Вона забезпечує високий ступінь надійності і безпеки угод з нерухомим майном за рахунок тривалого існування відпрацьованої системи збору та оновлення відомостей. На сьогодні в нашій країні ведеться кадастровий та технічний облік нерухомості (інвентаризація).

Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень є єдиною державною інформаційною системою, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження та обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про право чини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна. Державна реєстрація повинна проводитися за єдиною системою записів по кожному об'єкту нерухомого майна в Єдиному державному реєстрі прав (ЄДРП) на нерухоме майно, що зберігається безстрокове. Це означає, що не залишається можливості для афер із нерухомістю.

Основним завданням державної реєстрації об'єктів нерухомості є охорона прав їх власників, а також гарантія достовірної інформації про об'єкти нерухомості. До нерухомого майна належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1, с. 69, 181].

В Україні діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та право чинів щодо нерухомого майна. Державний реєстр прав містить дані про зареєстровані речові права, їх обмеження, суб'єктів речових прав, об'єкти нерухомого майна, відомості про осіб, в інтересах яких вчинено обмеження речового права, копії документів про правочини, на підставі яких проведено реєстрацію прав, обмежень цих прав. На кожне нерухоме майно і на весь час його існування формується реєстраційно-інвентаризаційна справа об'єкта з присвоєнням йому ідентифікаційного (кадастрового) номера. Згадана справа об'єкта нерухомості формується органом державної реєстрації прав при його первинній реєстрації і ведеться до його знищення. Якщо здійснюється поділ об'єкта нерухомого майна, відповідний розділ Державного реєстру прав закривається, кадастровий номер цього об'єкта нерухомого майна скасовується. Одночасно для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав на нерухоме майно і нова реєстраційна справа. Кожному з новостворених об'єктів нерухомого майна присвоюється новий кадастровий номер.

Розділ Державного реєстру прав може бути відкритий на такі об'єкти нерухомого майна:

- земельна ділянка;
- земельна ділянка з розташованими на ній будівлями, спорудами (підприємство, садиба, майстерня, офісне приміщення інше);
- будівля, споруда, їх частина (квартира, майстерня, офісне приміщення, інше) — у разі, якщо власники земельної ділянки та розташованих на ній будівель, споруд, їх частин не поєднуються в одній особі.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме [4]:

- право власності на нерухоме майно;
- речові права на чуже нерухоме майно;
- а) право володіння;
- б) право користування (сервітут);
- в) право постійного користування земельною ділянкою;
- г) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- д) право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- е) право користування нерухомим майном строком більш як один рік.

Законодавством можуть бути встановлені інші речові права на чуже нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації.

1) обмеження речових прав.

На відміну від права власності речові права осіб, які не є власниками, надають менший обсяг правомочностей їх власникам.

Державна реєстрація майнових прав проводиться в такому порядку:

- облік заяви про державну реєстрацію речових прав;
- прийняття і перевірка документів, поданих для державної реєстрації речових прав;
- установлення відсутності підстав для відмови в державній реєстрації речових прав;
- державна реєстрація речових прав або відмова в такій реєстрації прав та внесення даних до Державного реєстру прав;
- присвоєння кадастрового номера об'єкту нерухомого майна;
- видача документів, що підтверджують зареєстроване речове право.

Якщо існують обмеження речових прав на нерухоме майно, то проведення державної реєстрації здійснюється на підставі [5]:

- договору застави (іпотеки) нерухомого майна;
- ухвали суду про забезпечення позову;
- рішення суду про звернення стягнення на нерухоме майно;
- рішення суду про визнання власника нерухомого майна банкрутом;
- постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;

— накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;

— накладення заборони на відчуження нерухомого майна посадовою особою виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради в населених пунктах, де немає нотаріусів;

— інших актів органів державної влади чи місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих відповідно до закону.

Якщо майно передається у заставу (становить предмет іпотеки), воно підлягає Державній реєстрації іпотек. Ця реєстрація здійснюється з метою:

— реалізації переважного права іпотекодержателя у задоволенні вимог за рахунок предмета іпотеки перед іншими іпотекодержателями незареєстрованих або зареєстрованих пізніше прав чи вимог на предмет іпотеки;

— надання, в інтересах фізичних чи юридичних осіб, інформації про обтяження нерухомого майна іпотекою або про відсутність такого обтяження.

Державний реєстр іпотек представляє собою єдину комп'ютерну базу даних про обтяження і зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою, відступлення прав за іпотечним договором, передачу, анулювання, видачу дублікату заставної та видачу нової заставної. У разі, коли іпотекодержатель разом з державною реєстрацією обтяження чи зміни умов обтяження нерухомого майна іпотекою подає на державну реєстрацію заставну, реєстратор робить на заставній відмітку про порядковий номер запису, дату та місце державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою [6].

Внесення до Реєстру відомостей про обтяження майна іпотекою здійснюється реєстратором на підставі повідомлення іпотекодержателя або уповноваженої ним особи чи рішення суду. Якщо іпотекодержателем за іпотечним договором виступає кілька осіб, повідомлення може бути надіслано однією з них за взаємною домовленістю.

Поряд з існуючим чинним законодавством існує низка проблем, так наприклад, правовою перешкодою, став перехід до більш передового методу визначення прав власності на нерухоме майно — за фактом державної реєстрації. Зокрема, згідно законодавства, пріоритет прав іпотекодержателя на нерухоме майно виникає лише за наявності державної реєстрації іпотеки, як зазначалось вище. Проте через відсутність відповідного закону, у разі невиконання позичальником зобов'язань суд цілком може визнати договір іпотеки нечинним [3].

Для впровадження і стабільного функціонування системи реєстрації необхідно вирішити ще багато суперечливих питань, які чинним законодавством взагалі не врегульовані, але мають до неї певне відношення.

Література

- 1 Цивільний кодекс України.
- 2 Земельний кодекс України.
- 3 Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 р. № 898-1У.
- 4 Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. № 1952 -1У.
- 5 Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003 № 4196.
- 6 Постанова Кабінету Міністрів України «Про тимчасовий порядок Державної реєстрації іпотек» від 31 березня 2004 р. № 410.

Робота подана до редакції 19.06.2008 р.

УДК 336.717.061.1: 336.763

А. В. Нікітін,

канд. екон. наук, доц.,
доц. кафедри менеджменту банківської діяльності,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

КОМЕРЦІЙНІ БАНКИ ЯК ПРОФЕСІЙНІ УЧАСНИКИ ФОНДОВОГО РИНКУ

Рассматривается место и роль коммерческих банков на современном фондовом рынке Украины. Определены приоритеты развития фондового рынка Украины с учетом необходимости повышения роли банков на нем.

A place and role of commercial banks is examined at the modern fund market of Ukraine. Priorities of fund market of Ukraine development are certain taking into account the necessity of increase of role of banks on him.

Ключові слова: банки, фондовий ринок, суб'єкти ринку, цінні папери, брокерські операції, депозитарні послуги,

На сучасному етапі розвитку фінансової системи України особливо актуальна проблема місця і ролі комерційних банків у системі функціонування фондового ринку. Різні точки зору з цієї проблеми часто відображають суперечливі думки — від істотного обмеження участі банків в операціях на цьому ринку, до значного перебільшення їх ролі як основного елемента функціональ-