

НОВОСТИ

Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В Украине вступил в силу закон о государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений, определяющий правовые, экономические и организационные основы создания в составе Государственного земельного кадастра единой системы государственной регистрации.

Закон регулирует отношения, связанные с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество всех форм собственности, их ограничений и сделок.

Согласно закону, вещные права на недвижимое имущество, их ограничения и сделки по недвижимости подлежат обязательной регистрации в порядке, установленном указанным законом.

В законе также отмечается, что до создания единой системы органов регистрации прав, а также до формирования Государственного реестра прав в составе Государственного земельного кадастра регистрация объектов недвижимости проводится коммунальными предприятиями Бюро технической инвентаризации.

Закон, вступающий в силу со дня опубликования, напечатала газета «Голос Украины» 3 августа.

«Европа Плаза» начнет функционировать в ноябре

Коммерческая часть жилищно-офисного комплекса «Европа Плаза» на пл. Победы (ул. Саксаганского 114–120 и бул. Т. Шевченко, 33–37) будет введена в эксплуатацию в ноябре 2004 г.

Как сообщили в компании DTZ, являющейся эксклюзивным агентом по продаже помещений этого комплекса, жилая часть будет введена в эксплуатацию во втором квартале 2005 г.

Заказчиком проекта выступает ФК «Житло-инвест», генеральным подрядчиком является компания «ТММ», инвестором проекта стала СП «Западная Нефтяная Группа» (West Oil Group, WOG).

По данным DTZ, на сегодняшний день в комплексе «Европа Плаза» предлагаются к продаже около 15 тыс. кв. м офисных и около 3,5 тыс. кв. м торговых площадей.

«АТБ-маркет» появится на Петровке

Днепропетровский ритейлер, владеющий сетью продовольственных супермаркетов «АТБ-маркет» откроет супермаркет площадью 0,8 кв. м в стоковом центре на Петровке в Киеве.

Как сообщили в компании «Украинская торговая гильдия» (УТГ), являющейся эксклюзивным агентом по подбору арендаторов в новый торговый центр, сеть АТБ состоит из 95 магазинов, открытых в 12 городах центральной части Украины.

Основная часть магазинов сети работают в формате дискаунтера со средней торговой площадью около 0,5 кв. м.

На сегодня в первом стоковом торговом центре на Петровке предлагаются в аренду помещения 15–0,9 тыс. кв. м под брендовые стоковые магазины.

В ближайшее время компания начнет подбор арендаторов офисного здания площадью 2 тыс. кв. м, строительство которого завершается рядом со стоковым центром.

Проект застройки массива Позняки-Западные

Градостроительный совет утвердил проект застройки третьего микрорайона жилого массива Позняки-Западные в Дарницком районе, разработанный институтом «Житлопроект» по заказу коммунального предприятия «Житлоинвестбуд-УКБ».

Как сообщил автор проекта Владимир Дормидонтов, на территории площадью около 26 га планируется построить 312 тыс. кв. м жилья, 26 тыс. кв. м нежилых помещений, многоуровневый наземный паркинг на 3,5 тыс. машиномест, школа и детский сад.

Всего в третьем микрорайоне Позняков-Западных будет около 3,7 тыс. квартир.

Коммунальное предприятие «Житлоинвестбуд-УКБ» выполняет функции заказчика при строительстве объектов, инвестором которых выступает ФК «Житло-инвест».

Подрядные работы по застройке территории будут выполнять компании, входящие в холдинг «Киевгорстрой».

Регистрация недвижимости и сделок с недвижимостью



Тарас ТЕРПЫЧНЫЙ,
юрист АК «Коннов и Созановский»

Новый Гражданский кодекс Украины, вступивший в силу с 1 января 2004 г., вызвал значительные изменения в регулировании сделок с недвижимостью.

Во-первых, данным Кодексом как основным актом гражданского законодательства установлено, какое имущество является недвижимостью. Статья 181 Кодекса гласит, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, а также объекты, размещенные на земельном участке, перемещение которых является невозможным без их обесценивания и изменения их назначения.

При этом право собственности и иные вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации (статья 182 Кодекса). Право собственности, которое тоже является вещным, традиционно включает в себя права лица владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Под «иными вещными правами» законодатель подразумевает права того или иного лица на чужую собственность: право постоянного пользования земельным участком, право временного пользования недвижимостью (как правило, на условиях найма), право ограниченного пользования земельным участком для проезда, прогона скота, прокладки коммуникаций (сервитуты) и т. п.

Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость, а также случаи и порядок регистрации сделок с недвижимостью должны устанавливаться законом (ст. 182 и 210 Кодекса). Однако, учитывая постоянное пребывание украинской правовой системы в состоянии реформирования, на данный момент фактически все указанные действия осуществляются на основании подзаконных актов министерств и ведомств, которые в своем названии имеют характерное определение «временный».

Регистрация сделки

Хронологически первым из двух этапов регистрации недвижимости является регистрация сделок с недвижимостью (например, договора купли-продажи).

Регистрация сделки осуществляется в соответствии с Временным порядком государственной регистрации сделок, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 26 мая 2004 г. № 671.

В соответствии с данным Порядком, регистрация осуществляется путем внесения информации о сделке в Государственный реестр

сделок. Держателем данного Реестра является Министерство юстиции Украины. Непосредственно регистрацию осуществляют государственные и частные нотариусы при нотариальном удостоверении сделки.

Согласно Порядку, государственной регистрации подлежат следующие сделки:

- договор купли-продажи, мены земельного участка, единого имущественного комплекса, жилого дома (квартиры) или другого недвижимого имущества;
- договор о передаче недвижимого имущества под выплату ренты;
- договор пожизненного содержания (присмотра), по которому приобретателю передается в собственность недвижимое имущество;
- договор найма здания либо иного капитального сооружения (их отдельной части), заключенный на срок не менее одного года;
- договор управления недвижимым имуществом;
- другие сделки, государственная регистрация которых предусмотрена законом.

По итогам регистрации сторонам сделки выдается выписка из реестра сделок, содержащая основные данные о сделке.

По сообщению Государственного предприятия «Информационный центр» Минюста, Государственный реестр сделок действует со 2 августа. С этого дня регистрация сделки является обязательным требованием при прохождении следующего этапа государственной регистрации — регистрации права собственности на недвижимость.

Регистрация права собственности на земельный участок

Право собственности на земельный участок регистрируется в соответствии с Временным порядком ведения государственного реестра земель, утвержденного приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 2 июля 2003 г. № 174.

Государственный

реестр земель — это составная часть государственного земельного кадастра, который состоит из книги записей регистрации государственных актов на право собственности на землю и на право постоянного пользования землей, договоров аренды земли с указанием кадастровых номеров земельных участков и Поземельной книги, которая содержит сведения о земельном участке.

Если право собственности на участок регистрируется впервые (например, при покупке земли у территориальной общины (в лице местного совета), перед регистрацией необходимо провести отвод земельного участка, результатом которого будет определение точных границ и характеристик земельного участка. Все полученные данные будут изложены в технической документации на земельный участок, которая будет выдана приобретателю участка по итогам землеустроительных работ.

Администратором государственного реестра земель является Центр государственного земельного кадастра при Государственном комитете Украины по земельным ресурсам. Непосредственно регистрацию осуществляют территориальные подразделения Центра при районных (городских) отделах (управлениях) земельных ресурсов Госкомзема Украины. Для регистрации необходимо предоставить в данный орган нотариально заверенную копию договора купли-продажи либо иного документа, подтверждающего приобретение участка. По итогам рассмотрения документов и регистрации новому собственнику выдается государственный акт о праве собственности на земельный участок.

Регистрация права собственности на строения

Регистрация права собственности на недвижимость — постройку либо сооружение — осуществляется бюро технической инвентаризации в соответствии с Временным положением о порядке государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество, утвержденным приказом Министерства юстиции Украины от 7 февраля 2002 г. № 7/5.

Если регистрация права собственности на постройку либо сооружение проводится впервые, данный объект недвижимости должен предварительно быть принят государственной комиссией на предмет соответствия проекту постройки и всем необходимым санитарным, экологическим и иным нормативам, а также пройти техни-

ческую инвентаризацию в БТИ. После этого местный орган власти выдает свидетельство о праве собственности на объект, которое является правоустанавливающим документом, то есть документом, который подтверждает право собственности лица на данный объект.

Если же сооружение было приобретено, например, по договору купли-продажи, то правоустанавливающим документом будет являться соответствующий договор, удостоверенный нотариусом и зарегистрированный в Государственном реестре сделок.

Именно правоустанавливающим документ и его нотариально удостоверенную копию необходимо предоставить в БТИ для регистрации права собственности на объект.

По итогам регистрации на оригинале правоустанавливающего документа проставляется штамп-пометка БТИ о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, а также выдается выписка о регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Новый закон

Верховный Совет Украины 1 июля этого года принял Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений», который вступил в силу 3 августа. Именно этим законом, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса, определен порядок регистрации вещных прав на недвижимость и соответствующих сделок.

В соответствии с данным Законом, предусматривается создание единой системы государственной регистрации вещных прав на недвижимость в составе государственного земельного кадастра. Новый государственный реестр призван заменить действующие реестры земель, прав собственности на недвижимость (постройки), сделок с недвижимостью, а также реестр обременений в составе Государственного реестра ипотек и Единого реестра запретов отчуждения объектов недвижимого имущества.

Соответственно, Закон предусматривает создание единой системы органов государственной регистрации прав. Однако с учетом того, что процесс создания такой единой системы и объединения всех действующих реестров представляется достаточно сложным процессом, можно предположить, что данный процесс затянется не на один месяц. Таким образом, в ближайшей перспективе регистрация недвижимости будет производиться по-старому.