

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.1

Бабенко М.В.,

аспірант Науково-дослідного Інституту приватного права і підприємництва НАПрН України

РЕФОРМУВАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ЩОДО НОВОСТВОРЕНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Стаття присвячена проблемним питанням реформування цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна.

Статья посвящена проблемным вопросам реформирования гражданского законодательства Украины относительно вновь созданного недвижимого имущества.

Article Devoted v. the problem questions of reformation of civil legislation of Ukraine relatively the accrued real estate.

Постановка проблеми. Правова практика останнього часу засвідчує, що існуючі юридичні конструкції ринкових механізмів обігу новоствореної нерухомості в Україні далеко не завжди є вдалими. З цим погоджується абсолютна більшість як науковців, так і фахівців, які працюють на ринку нерухомості. Зволікання з вирішенням колізійних питань може призвести до поглиблення наявних негативних тенденцій та проблем (особливо, у сфері будівництва нової житлової нерухомості), що може потягнути за собою не тільки рецесію на будівельному ринку, а й зростання соціальної напруженості у суспільстві тощо.

Ступінь наукової розробки теми. У цивілістичній науці дослідженнями проблем щодо новоствореного нерухомого майна та проблемами пов'язаними з ними безпосередньо займалися такі вчені, як: І.А. Спасибо, С.В. Губарев, О.В. Дзера, С.О. Зубков, Р.А. Майданник, Т.Д. Суярко та ін. Радянські вчені: В.М. Маслов, В.Ф. Чигир, П.С. Нікитюк, О.Д. Крупчан, О.Н. Кудрявцев, Т.Н. Лісниченко, М.К. Подберезський, сучасні українські цивілісти, як М.К. Галянтич; І.В. Бандурка, Є.О. Мічурін та ін. Але питання теоретичного і практичного характеру щодо реформування цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна мало досліджувалося науковцями.

Метою цієї статті є визначення пріоритетних напрямків реформування цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна, виявлення і усунення прогалин та недоліків чинного законодавства. Аналіз загальних проблем державної правової політики України щодо новоствореного нерухомого майна та аспектів юридичної регламентації форми, змісту договорів щодо набуття (виникнення) і

передачі права власності на це майно. Сформулювати на основі проведеного аналізу авторське бачення ключових напрямків вдосконалення чинного цивільного законодавства України в цій сфері (з визначенням конкретних практичних пропозицій).

Виклад основного матеріалу. Потреба у вдосконаленні чинного законодавства у сфері нерухомості є очевидною не тільки для юристів, а й для економістів. Так, Е. А. Божко, здійснивши аналіз функціонування ринку нерухомості України, визначає такі його особливості, як недосконалість нормативно-правової бази; завершальний етап приватизації державного майна (і, як наслідок – підвищення активності ринку); наявність незадоволеного попиту на об'єкти житлової і комерційної нерухомості, що сприяло розвитку будівельної галузі; тенденції до задоволення попиту й уповільнення зростання цін на нерухомість внаслідок розвитку первинного ринку нерухомості; висока інвестиційна привабливість ринку з боку вітчизняних і закордонних інвесторів; розвиток іпотечної сфери фінансового ринку; просторова нерівномірність розвитку регіональних субринків (найактивнішими при цьому є сегменти міської нерухомості м. Києва, Одеси, Львова, Харкова і Дніпропетровська) [1, с. 14].

На нашу думку, ефективне правове регулювання сфери новоствореного нерухомого майна наразі неможливе вже тому, що у цивільному законодавстві України (зокрема, його базовому акті – ЦК України) відсутня дефініція поняття «новостворене нерухоме майно». Відповідно, в підзаконних нормативно-правових актах не можуть бути належним чином відображені й особливості набуття (виникнення) та передачі права власності на об'єкти такої нерухомості. З цим погоджуються і фахівці (зокрема, С. О. Зубков, Л. Л. Нескороджена).

Так, Л. Л. Нескороджена, зокрема, відзначає необхідність законодавчого визначення поняття «новостворене нерухоме майно» як таку, що обумовлена змістом ст. 331 ЦК України, де йдеться про право власності на це майно [11, с. 255]. А С. О. Зубков наголошує на необхідності визначення юридичних та технічних критеріїв «новизни» нерухомості, вказуючи на невірність підходу, відповідно до якого новоствореним нерухомим майном є майно, на яке видається свідоцтво про право власності. Адже тоді до такого новоствореного нерухомого майна будуть відноситися житлове приміщення, переведене у нежитлове, об'єднання двох квартир в одну (чи навпаки), поділ житлового будинку на квартири тощо [6, с. 186].

Отже, в межах реформування цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна першим кроком має йти визначення поняття «новостворене нерухоме майно». Відповідно необхідним є внесення змін до чинного ЦК України та підзаконних нормативно-правових актів щодо цього.

Логічним продовженням зазначеного є другий пріоритет – запровадження єдиної чіткої класифікації видів нерухомості (в т. ч

новоствореної). Це підтверджується і висновками фахівців про надзвичайно сильну диференціацію економічного призначення нерухомості [16, с. 95], а відтак – і різну її цінність, соціальну значущість, що з обов'язковістю має бути відображено в законодавстві щодо набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно. Крім того, запровадження уніфікованої класифікації дозволить більш повно та точно застосовувати засоби державно-правового регулювання щодо окремих видів новоствореної нерухомості, вирішити питання щодо віднесення до нерухомості об'єктів незакінченого будівництва. Здійснюючи класифікацію об'єктів нерухомості, доцільно виділяти три найбільш загальні їх групи: 1) об'єкти, які є нерухомими за своєю природою; 2) об'єкти, які є нерухомими за функціональним призначенням; 3) об'єкти, які віднесені до нерухомих за правовим режимом обігу.

Набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно пов'язується, насамперед, із договорами купівлі-продажу. Відтак, справедливою видається думка фахівців про необхідність особливої правової уваги до регламентації змістового наповнення угод цього типу. Так, К. Поляник слушно вказує на нелогічність такої ситуації: ЦК України не виокремлює особливості купівлі-продажу нерухомості, дефінуючи в ст. 655 загальне визначення зазначеного договору, за яким одна сторона (продавець) зобов'язується передати майно у власність покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму. Натомість, коли йдеться про договір найму (оренди) законодавець в ЦК України виділяє особливості передання в оренду окремих видів нерухомості: земельної ділянки, будівлі чи іншої капітальної споруди тощо. Безперечно, певні особливості пов'язані з орендою окремих видів нерухомості. Але й те саме стосується й купівлі-продажу об'єктів нерухомості. Специфічний їх правовий режим зумовлює потребу в спеціальному правовому регулюванні особливостей купівлі-продажу нерухомості [14, с. 187].

На сьогоднішній день ЦК України [17] не врегульовує особливості купівлі-продажу нерухомості (в т. ч. новоствореної). Зазначений недолік необхідно якомога швидше усунути. Адже нерухомість як об'єкт цивільних прав і обов'язків має специфічний правовий режим як у статистиці (відносин власності та речових прав), так і в динаміці (цивільному обігу) [14, с. 188]. При цьому специфічність правового режиму новоствореної нерухомості буде суттєвою детермінантою змісту самого договору.

На думку К. Поляник, строк передання у володіння об'єкта нерухомості може не збігатися з виникненням права власності, яке пов'язується з державною реєстрацією. Відповідно у статтях, що регулюватиме особливості купівлі-продажу, необхідно передбачити норму такого змісту: «Договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості вважається укладений, якщо сторони досягли згоди стосовно предмета та ціни у

письмовій формі з нотаріальним посвідченням». При цьому фактичне передання у володіння може не збігатися з моментом виникнення права власності [14, с. 193-195].

В контексті проблематики нашого дослідження необхідно вказати, що договір купівлі-продажу є далеко не єдиною підставою набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно. К. В. Шапаренков навіть називає таку несподівану, на перший погляд, підставу виникнення права власності на новостворену нерухомість, як договір простого товариства [18]. Проте ключові положення, які були означені щодо його істотних умов, є однаково актуальними і для всіх інших видів угод із новоствореним нерухомим майном.

Побіжно торкаючись в контексті реформування чинного законодавства питання про набувальну давність як підставу виникнення права власності на нерухомість, маємо повне право вважати, що ця підстава не може бути застосована до новоствореного нерухомого майна, оскільки тривалий строк (від 10 до 20 років в законодавстві різних держав), який має пройти до моменту виникнення у особи права на визнання власником нерухомого майна за давністю, нівелює саме поняття новоствореності.

Відповідно, з огляду на все означене, ще одним пріоритетом повинно стати вдосконалення нормативно-правового регулювання угод щодо набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно.

Ледь не найбільшу кількість нарікань викликає чинне юридичне унормування процедур щодо державної реєстрації нерухомості (в т. ч. новоствореної) та прав на неї. Аналіз українського законодавства, проведений В. І. Курилом, свідчить про те, що діючі протягом десятиріч реєстраційні процедури відносно земельних ділянок та нерухомого майна виписувались на користь чиновника, а не громадянина, оскільки при переході земельної ділянки або нерухомості кожного разу вимагається виготовлення нового державного акту або свідоцтва, виконується процедура реєстрації і кожного разу від власника або користувача вимагається сплата коштів, не зважаючи на те, що характеристика цих об'єктів є сталою і не потребує додаткових затверджень, експертиз, огляду, обміру, переоцінки тощо [8, с. 42]. В цьому контексті цілком логічним видається перехід до поступової ліквідації надмірної зарегульованості та формалізації реєстраційних процедур. При цьому доцільно використати конструктивний зарубіжний досвід, висвітлений нами у попередніх підрозділах дисертаційного дослідження. З потребою врахування провідних практик інших держав погоджуються також Т. Г. Молодченко та А. Ю. Ткаченко [9].

В той же час, думка В. І. Курила щодо неконституційності законодавчих та нормативно-правових актів, на підставі яких відповідні органи державної виконавчої влади та комунальні підприємства наділені

повноваженнями щодо реєстрації конституційних прав власності на нерухомість видається нам певним перебільшенням [8, с. 39]. Втім, ми цілком підтримуємо позицію Президента України В. Ф. Януковича про необхідність ліквідації фактичної монополії комунальних бюро технічної інвентаризації на державну реєстрацію прав на нерухоме майно (тобто, на офіційне визнання і підтвердження державою самого факту виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно) [2], яка їм надана відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (зі змінами та доповненнями) [10].

Ще одним важливим пріоритетом реформ цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна є усунення існуючих правових колізій у нормативно-правових актах. Так, як зазначає С. В. Гринько, із процедурної точки зору важко знайти пояснення нормі ч. 11 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з якою «датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав», враховуючи її суперечність щодо норми-принципу ч. 3 ст. 3 цього ж Закону: «права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації», а також ст. 125 Земельного кодексу України. Тим паче, якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав встановлено, що до органу державної реєстрації прав подані інші заяви про державну реєстрацію прав на те саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. При цьому заява розглядається тільки після прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру прав (ч. 6 ст. 15 Закону). Досить дивно сприймається також норма ч. 9 ст. 16 Закону, згідно якої за наявності повноцінної реєстраційної системи в державі самі заявники (правонабувачі) повинні повідомляти орган державної реєстрації прав про наявність заборони на відчуження нерухомого майна встановленої законом [3, с. 240].

Л. Л. Нескороджена відзначає таку безумовну колізію (створену, до того ж, самою державою), як визначення моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно. Вона зауважує, що «на основі аналізу ст. ст. 182, 331 ЦК України, а також норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можна зробити висновок, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) та з моменту державної реєстрації. Момент виникнення права власності на новостворене нерухоме

майно не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація, згідно із законодавством, не є правовстановлюючим чинником, а лише фактом визнання цього права з боку держави [11].

Вона також вказує, що п. п. 38 та 62 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України суперечать ст. 210 ЦК України. Колізія полягає в тому, що згідно з п. 38 вказаної Інструкції, договори про відчуження та заставу (іпотеку) майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, які підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, та в передбачених законодавством випадках державну реєстрацію прав на це майно. П. 62 зазначеної Інструкції передбачає, що право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним із таких документів або їх дублікатів: нотаріально завіреним договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів; свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна тощо. Фактично визнається, що право власності на нерухоме майно може бути підтверджене як нотаріально посвідченим договором про набуття права власності на майно, так і свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна.

Проте ст. 210 ЦК України зазначає, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. З метою конкретизації об'єктів і правочинів, які підлягають державній реєстрації, Л. Л. Нескороджена пропонує ст. 210 ЦК України викласти в такій редакції: «Договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни нерухомого майна обов'язково підлягає державній реєстрації. Такий правочин набуває чинності з моменту його державної реєстрації». Крім того, на її думку, потрібно внести зміни до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, де зазначити, що право власності на нерухоме майно може посвідчуватися лише свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна [11, с. 255].

Підтримуючи в цілому пропозиції Л. Л. Нескородженої, вважаємо за необхідне вказати, що позиція про те, що «право власності на нерухоме майно може посвідчуватися лише свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна», потребує конкретизації в світлі вже згадуваних нами проблем об'єктів незавершеного будівництва.

С. О. Зубков вказує на ще одну очевидну колізію у законодавстві: ст. 182 ЦК України передбачає, що порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом. В той же час, де-факто наразі цей порядок визначається Тимчасовим

положенням про порядок реєстрації прав власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженим Наказом Міністерства юстиції України. Відповідно, автор робить висновок про неможливість дії вказаного Тимчасового положення через його суперечність із зазначеною нормою ЦК України [6, с. 183]. Адже різниця між юридичною силою Закону України та Наказу Міністерства юстиції є очевидною навіть для пересічного громадянина. В цьому контексті потрібно звернути увагу на те, щоб положення підзаконних нормативно-правових актів не підміняли положення Законів, яким вони мають відповідати, не виходили за їх межі.

Одним із способів досягнення цього є кодифікація законодавства. На необхідності таких кроків, як кодифікація містобудівного законодавства України, усунення суперечностей між містобудівним та земельним законодавством, наголошують також М. С. Федорченко та О. В. Янов [12, с. 171]. Така думка видається цілком логічною і в контексті загальноєвропейських процесів уніфікації нормативно-правових документів та процедур, викладених у них.

При внесенні змін до законодавства щодо новоствореної нерухомості необхідно приділити увагу охороні прав не тільки сторін договору щодо такої нерухомості, а й третіх осіб. Адже особливістю договорів купівлі-продажу нерухомості є те, що досить часто відчуження об'єкта нерухомості здійснюється з порушенням прав інших осіб, наприклад, співвласників унаслідок протиправного заволодіння нерухомим майном. ЦК України не передбачає конкретної підстави для визнання таких правочинів недійсними. Різні думки побутують також в юридичній літературі щодо вибору конкретного способу захисту порушених прав третіх осіб. Адже вони не є стороною договору купівлі-продажу. У цьому випадку необхідно, на наш погляд, визнавати недійсним правочин як такий, що не відповідає вимогам закону. Якщо на момент визнання договору купівлі-продажу недійсним, майно отримане за договором відчужено набувачем (найчастіше це стосується квартир, будинків тощо), захист порушених прав власника (співвласника) шляхом визнання правочину недійсним є неможливим оскільки не можна застосувати правові наслідки недійсності – повернути сторони в попередній стан. В такому випадку як спосіб захисту слід застосувати віндикацію (витребування майна з чужого незаконного володіння) з одночасним визнанням недійсним укладеного першого договору купівлі-продажу [13, с. 243].

Крім цього, одним із пріоритетів повинно стати вдосконалення нормативно-правового регулювання відносин у сфері іпотечного кредитування. Адже в умовах ринкової економіки іпотека є одним з найбільш дієвих способів гарантувати повернення кредитів. На цьому, зокрема, акцентують увагу М. Т. Юхно та І. О. Святокум [19, с. 254]. Судова практика яскраво засвідчила неефективність чинного законодавства у цій царині, його неспроможність захистити законні права та інтереси сторін. Так, Рішенням Вищого господарського суду України

від 19 жовтня 2011 р. № 5023/4165/11 у справі «ВТБ-Банк» проти групи компаній «Таргет» була скасована реєстрація права власності іпотекодержателя (фінансової установи ВТБ-Банк) на об'єкти нерухомого майна, які належали іпотекодавцю (групі компаній «Таргет») та були стягнуті банком для покриття кредиторської заборгованості у сумі більше \$ 76 млн. На думку фахівців, таке рішення суду є сумнівним з точки зору правової логіки та може створити певний негативний прецедент і завдати значної шкоди інвестиційній привабливості України. Адже фактично було ухвалено рішення на користь недобросовісного боржника. Це ставить під питання перспективи розвитку інституту іпотечного кредитування в Україні як такого [15]. Цілком очевидно, що існуючий юридичний механізм звернення стягнення на об'єкти нерухомості має бути переглянутий.

В контексті зазначеного очевидною є необхідність у впорядкуванні реєстрів прав на нерухоме майно, а також порядку доступу до інформації з них. На нашу думку та з позицій правової логіки, розвитку сучасних інформаційно-комунікаційних технологій виправданим є об'єднання в одному реєстрі інформації про всі права та обтяження на нерухоме майно. Крім того, вкрай потрібно також ліквідувати організаційно-процедурні перепони у доступі до інформації в такому реєстрі. До таких перепон слід, зокрема, віднести норму ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4, ст. 28] щодо надання інформації з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (у формі витягу, інформаційної довідки чи виписки). Відповідно до цієї статті, коло суб'єктів, які мають право на отримання згаданих вище витягу, інформаційної довідки, є обмеженим.

Так, Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати лише власник (власники) нерухомого майна або їх уповноважені особи, спадкоємці (для юридичних осіб – правонаступники) або їх уповноважені особи, а також особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обтяження, або їх уповноважені особи (ч. 2 ст. 28).

Інформаційну довідку мають право на підставі письмового запиту отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом (ч. 3 ст. 28).

Щодо ж до виписки з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, то на її отримання має право тільки власник або право володілець (ч. 5 ст. 28).

Вказані обставини змушують нас погоджуватися із С. О. Зубковим щодо того, що принцип публічності вказаного Державного реєстру на сьогодні діє не в повній мірі [6, с. 185]. На нашу думку, публічність державної реєстрації прав на нерухомість (в т. ч. новозбудовану),

передбачена ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4], повинна означати й публічність доступу до інформації в відповідному реєстрі. Тільки тоді цей реєстр буде справді таким, що відповідає духу цивільного права. Крім того, це дозволить досягти максимальної прозорості при операціях із новоствореною нерухомістю, запобігти можливим махінаціям. При цьому вкрай важливо врегулювати це питання на найвищому законодавчому рівні. З цим погоджуються і фахівці у сфері нерухомості, зокрема, О. В. Красногор [7].

Важливо не тільки вдосконалювати норми законодавства відповідно до зміни реалій, а й належним чином використовувати можливості, які надають вже існуючі нормативно-правові акти. Так, на нашу думку, до кінця не використаним у сфері створення нової нерухомості є потенціал Закону України «Про державно-приватне партнерство» [5]. Хоча ч. 1 ст. 4 цього Закону містить лише пункт про «управління нерухомістю», проте в ч. 3 цієї ж статті є пункт про функцію будівництва в межах здійснення державно-приватного партнерства. Очевидно, що йдеться, насамперед, про будівництво нових об'єктів нерухомості. На наше переконання, норми Закону України «Про державно-приватне партнерство» мають знайти своє відображення у підзаконних нормативно-правових актах. Тільки тоді можна буде вести мову про ефективність цього нормативно-правового акту.

Висновки: 1. До пріоритетних напрямків реформування цивільного законодавства України щодо новоствореного нерухомого майна необхідно віднести: 1) введення до цивільного законодавства України (зокрема, його базового акту – ЦК України) дефініції поняття «новостворене нерухоме майно»; 2) запровадження чіткої класифікації видів нерухомості (в т. ч. новоствореної); 3) вдосконалення нормативно-правового регулювання угод щодо набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно, реєстраційних процедур щодо новоствореної нерухомості, а також відносин у сфері іпотечного кредитування; 4) узгодження вже існуючих правових документів між собою (найбільш простим і логічним способом досягти цього є кодифікація); 5) прийняття низки нових нормативно-правових документів різного рівня (зокрема, Житлового кодексу України, Містобудівного кодексу України, нового (вже не тимчасового!) Положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно тощо).

Важливість вирішення всіх зазначених питань підтверджується реальною судово-правовою практикою, а тому предметом наукової дискусії можуть бути тільки шляхи, засоби та способи їх вирішення.

2. Правова логіка та розвиток сучасних інформаційно-комунікаційних технологій диктують необхідність у об'єднанні в одному реєстрі прав на нерухоме майно. Мають бути також ліквідовані організаційно-процедурні перепони у доступі до інформації в такому

реєстрі – він повинен стати справді публічним. Тільки так можна досягти транспарентності при операціях із новоствореною нерухомістю та запобігти можливим махінаціям.

3. В межах реалізації означених пріоритетів необхідно звернути увагу на те, щоб положення підзаконних нормативно-правових актів не підміняли положення Законів, не виходили за їх межі (як це було, зокрема, у випадку зі статтями ЦК України, положеннями Наказу Міністерства юстиції України, яким було затверджено Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також нормами Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Використані джерела:

1. Божко Е. А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.05 / Е. А. Божко; Національний аерокосмічний університет ім. М. Є. Жуковського «ХАІ». – Х., 2008. – 21 с.
2. Глава держави : Корупція у сфері реєстрації майнових прав громадян має бути подолана [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/news/21120.html>
3. Гринько С. В. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI : переваги та недоліки нових редакцій / С. В. Гринько // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 4. – С. 236-241.
4. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 р. № 1878-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1878-17>
5. Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 1 липня 2010 р. № 2404-VI (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 40. – С. 1436, ст. 4.
6. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно [Текст] : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / Зубков Сергій Олександрович ; НДІ приват. права і підприємництва НАПрН України. – К., 2010. – 239 с.
7. Красногор О. В. Обтяження нерухомого майна : сучасний стан та перспективи для вдосконалення законодавчого закріплення / О. В. Красногор // Право і безпека. – 2011. – № 2 (39). – С. 112-118.
8. Курило В. І. Сучасний стан інституту державної реєстрації нерухомого майна : соціальна та правова характеристика / В. І. Курило // Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки. – 2010. – №1. – С. 39-46.
9. Молодченко Т. Г., Ткаченко А. Ю. Формування кадастру нерухомості в Україні: передумови та перспективи / Т. Г. Молодченко, А. Ю. Ткаченко // Теорія та практика державного управління : Збірник наукових праць. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2010. – Вип. 1 (28). – 444 с.
10. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0157-02>

11. Нескороджена Л. Л. Проблеми законодавчого регулювання реалізації права власності / Л. Л. Нескороджена // 20 років незалежності України : здобутки, втрати і стратегії майбутнього : Матеріали XI науково-практичної конференції. – К. : Національна академія управління, 2011. – 404 с. – С. 254-256.
12. Планування територій на місцевому рівні : Громада, Влада, і Бізнес / За ред. М. С. Федорченка, О. В. Янова. – К. : ГО ІРЦ “Реформування земельних відносин в Україні”, 2008. – 320 с.
13. Поляник К. Визнання правочину купівлі-продажу нерухомості недійсним / К. Поляник // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2011. – № 54. – С. 239-244.
14. Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість / К. Поляник // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2010. – Вип. 50. – С. 187-195.
15. Практика українських судів может отпугнуть инвесторов – банкиры [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://delo.ua/ukraine/praktika-ukrainskih-sudov-mozhet-otpugnut-investorov-bankiry-167232/>
16. Прокопенко В. Ю. Інститут нерухомості (економічний зміст та структура) / В. Ю. Прокопенко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2010. – № 4(8). – С. 90-96.
17. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1317631122991657>
18. Шаперенков К. В. Договір простого товариства як підстава виникнення права власності на новостворене нерухоме майно / К. В. Шаперенков // Держава і право. Юридичні і політичні науки : збірник наукових праць. – 2008. – Вип. 42. – С. 416-422.
19. Юхно М. Т., Святокум І. О. Ринок іпотечних кредитів в Україні : перспективи розвитку / М. Т. Юхно, І. О. Святокум // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2010. – № 2. – С. 249-255.

Рецензент: д.ю.н., професор, академік АПрН України Луць В.В.

УДК 352

Нестеров Г. Г.,
здобувач Інституту економіко-
правових досліджень НАН України

ПРАВОВЕ ВИЗНАЧЕННЯ КОМПЕТЕНЦІЇ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЯК УЧАСНИКІВ ВІДНОСИН У СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ МІСТА

У статті розглянуті проблеми правового визначення компетенції органів місцевого самоврядування як учасників відносин у сфері господарювання міста, проаналізовано сучасне законодавство в цій галузі права і зроблені висновки про необхідність удосконалення існуючого законодавства щодо визначення оптимального механізму реалізації повноважень органів місцевого самоврядування.

В статье рассмотрены проблемы правового определения компетенции органов местного самоуправления как участников отношений в сфере хозяйствования города,