

ЮРИДИЧНИЙ ЛІКБЕЗ

або як не вестися на обіцянки та погрози влади

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО

→ *Вам погрожують знесенням самочинно збудованого об'єкта?*

Відповідно до чинного законодавства, самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню лише у крайньому випадку. А саме, у разі істотних порушень при побудові такого об'єкта та неможливості його перебудови.

Так, у ч. 1 ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначається наступне: *У разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису. У разі якщо особа в установленій строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.*

Таким чином, знесення самочинно збудованого об'єкта є правомірним лише у разі:

- виявлення істотного відхилення від проекту, істотних порушень законних прав та інтересів інших осіб, або істотного порушення будівельних норм;
- неможливості перебудувати об'єкт для усунення порушень;
- невиконання особою припису органу державного архітектурно-будівельного контролю про усунення порушень;
- наявність відповідного рішення суду.

→ *Як узаконити самобуд...*

Перш за все, узаконити самочинно збудований об'єкт потрібно з тієї причини, що без належно оформлених документів на право власності на об'єкт неможливі будь-які операції з цим об'єктом у майбутньому: купівля-продаж, дарування тощо.

Чинним законодавством встановлюються наступні процедури для введення в експлуатацію самочинно збудованих об'єктів.

Відповідно до п. 9 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

до 31 грудня 2015 р. можна подати документи для узаконення наступних об'єктів:

- індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, збудовані у період з 5 серпня 1992 р. до 12 березня 2011 р.;
- збудовані до 12 березня 2011 р.;
- громадські будинки I і II категорій складності;
- будівлі і споруди сільськогосподарського призначення I і II категорій складності.

Введення в експлуатацію таких об'єктів здійснюється наступними етапами:

1) технічне обстеження об'єкта, або технічна інвентаризація з видачею технічного паспорта;

2) подання до відповідного органу Інспекції з архітектурно-будівельного контролю заяву, до якої додаються:

- два примірника декларації про готовність об'єкта до експлуатації за встановленою формою;
- звіт про проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з висновком про їх відповідність вимогам надійності і безпечної експлуатації (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, прибудов до них загальною площею до 300 кв. м. включно, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них загальною площею до 100 кв. м. включно);
- засвідчені в установленому порядку копії: документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт, технічного паспорта.

3) Видача інспекцією примірника декларації із відміткою про її реєстрацію.

Заяви про введення об'єктів в експлуатацію розглядаються протягом 10 робочих днів. У вищезазначених випадках штрафні санкції не застосовуються.

→ *Як же бути з індивідуальними (садибними) житловими будинками, садовими, дачними будинками, господарськими (присадибними) будівлями і спорудами, збудованими до 5 серпня 1992 р.?*

Відповідно до п. 3.1. Порядку, затвердженому Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19.03.2013 № 95, документом, який засвідчує відповідність закінчених будівництвом до 05 серпня 1992 р. індивідуальних (садибних)

житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, які не підлягають прийняттю в експлуатацію, вимогам законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил, зокрема для потреб державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, є технічний паспорт, складений за результатами технічної інвентаризації.

Відповідно до ч. 3 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» для здійснення державної реєстрації прав власності, з подальшою видачею відповідного свідоцтва про право власності, на вищезазначені об'єкти, які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., проведення технічної інвентаризації не потребується. Документом, що замінює технічний паспорт у разі його відсутності, є виписка з погосподарської книги, яка надається виконавчим органом сільської ради (у разі, якщо такий орган не створений, - сільським головою) або відповідною архівною установою.

ЧИ ПОТРІБНО ЗАСВІДЧУВАТИ СТАТУТ НОТАРІАЛЬНО ПРИ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ?

Досі багато державних реєстраторів вимагають нотаріального засвідчення статуту при поданні документів для державної реєстрації юридичної особи. Проте, вже Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури започаткування підприємства» від 21.04.2011 р. внесено зміни до ч. 5 ст. 8 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців», а саме – виключено речення «Справжність підписів засновників (учасників) або уповноважених осіб на установчих документах повинні бути нотаріально засвідчені, а засновницькі договори - нотаріально посвідчені».

Відповідно до ч. 5 ст. 8 Закону у чинній редакції встановлені наступні вимоги до оформлення установчих документів:

Установчі документи юридичної особи, а також зміни до них, викладаються письмово, прошиваються, пронумеровуються та підписуються засновниками (учасниками) або уповноваженими особами, якщо законом не встановлено інший порядок їх затвердження. У випадках, які передбачені законом, установчі документи повинні бути погоджені з відповідними державними органами.

Чи мають право реєстратори ревізувати зміст установчих документів?

Вимоги до змісту установчих документів встановлюються Цивільним та Господарським кодексами, а також Законами України «Про господарські товариства», «Про акціонерні товариства» та ін.

Відповідно до ч. 3 ст. 8 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» установчі документи (установчий

акт, статут або засновницький договір, положення) юридичної особи повинні містити відомості, передбачені законом.

Вимоги щодо написання найменування юридичної особи встановлюються Міністерством юстиції України (Наказ від 05.03.2012 № 368/5 Про затвердження Вимог щодо написання найменування юридичної особи або її відокремленого підрозділу).

Дані вимоги мають бути обов'язково дотримані при складанні установчих документів. Адже відповідно до ч. 1 ст. 27 вищезазначеного Закону **невідповідність установчих документів вимогам, встановленим ч. 8 Закону, є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації юридичної особи.**

Проте, відповідно до ч. 3 ст. 8 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» відповідальність за відповідність установчих документів законодавству несуть засновники (учасники) юридичної особи.

Таким чином, у разі прямої невідповідності установчих документів вимогам закону реєстратор має право відмовити у державній реєстрації юридичної особи. У разі виникнення спірних питань або питань, що прямо не передбачені чинним законодавством, реєстрація має бути проведена, оскільки відповідальність за відповідність установчих документів законодавству несуть засновники.

Відповідно до цієї ж статті, для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти нерухомості документами, що посвідчують речові права на земельні ділянки під такими об'єктами, можуть також вважатися рішення відповідної сільської ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Таким чином, для реєстрації права власності та узаконення індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, збудованих до 5 серпня 1992 року достатньо технічного паспорта, а у разі його відсутності - виписки з погосподарської книги.

Анна Туманян,
юрисконсульт Аудиторської
фірми "Аналітик"
(093)914-87-09
ao.tumanian@gmail.com

Анна Туманян,
юрисконсульт Аудиторської
фірми "Аналітик"
(093)914-87-09
ao.tumanian@gmail.com

НОВИНИ ЗАКОНОДАВСТВА

Юридичних осіб зобов'язано до 25 травня 2015 року надати відомості про вигодоодержувачів та встановлено відповідні санкції

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення кінцевих вигодоодержувачів» від 14.10.2014 (надалі Закон) встановлено ряд змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців». Тепер поряд з іншими відомостями до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців включатимуться відомості про вигодо одержувачів, яких тепер перейменовано у кінцевих бенефіціарних власників (контролерів).

Відповідно до п. 20 ст. 1 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» **кінцевий бенефіціарний власник (контролер) - фізична особа, яка незалежно від формального володіння має можливість здійснювати вирішальний вплив на управління або господарську діяльність юридичної особи безпосередньо або через інших осіб, що здійснюється, зокрема, шляхом реалізації права володіння або користування всіма активами чи їх значною часткою, права вирішального впливу на формування складу, результати голосування, а також вчинення правочинів, які надають можливість визначати умови господарської діяльності, давати обов'язкові до виконання вказівки або виконувати функції органу управління, або яка має можливість здійснювати вплив шляхом прямого або опосередкованого (через іншу фізичну чи юридичну особу) володіння однією особою самостійно або спільно з пов'язаними фізичними та/або юридичними особами часткою в юридичній особі у розмірі 25 чи більше відсотків статутного капіталу або прав голосу в юридичній особі.**

Відповідно до п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону юридичні особи, зареєстровані до набрання чинності цим Законом, подають державному реєстратору відомості про свого кінцевого вигодоодержувача (вигодоодержувачів), у тому числі кінцевого вигодоодержувача

(вигодоодержувачів) їх засновника, якщо засновник - юридична особа, упродовж шести місяців з дня набрання чинності Законом, тобто з 25 листопада 2014 року.

Законом також внесені доповнено Кодекс України про адміністративні правопорушення доповнити частиною п'ятою статті 166¹¹, згідно з якою неподання юридичною особою державному реєстратору інформації про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) тягне за собою накладення штрафу від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (тобто від 5100 до 8500 гривень).

З метою забезпечення внесення до Єдиного державного реєстру інформації про юридичну особу, яка передбачена положеннями Закону № 1701-VII, наказом Міністерства юстиції України від 03.12.2014 № 2046/5 внесені відповідні доповнення до реєстраційних карток «Форма 1», «Форма 2» та «Форма 4». Для виконання пункту 2 прикінцевих та перехідних положень Закону № 1701 уповноважений представник юридичної особи має подати державному реєстратору реєстраційну картку «Форма 4», в якій заповнити відповідні поля для внесення до Єдиного державного реєстру необхідних відомостей.

Виходячи із змісту ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» відомості щодо кінцевих вигодо одержувачів (кінцевих бенефіціарних власників) мають надаватися до реєстратора у порядку, передбаченому для надання інформації, що не пов'язана із змінами до установчих документів. Для цього уповноважений представник юридичної особи має надати реєстраційну картку про внесення змін до відомостей про юридичну особу, які містяться в Єдиному державному реєстрі (форма 4, з відповідними змінами). Надання додаткових підтверджуючих документів законодавство не вимагає.

При зміні кінцевих вигодоодержувачів (кінцевих бенефіціарних власників) юридичні особи мають так само подавати картку форми 4 до реєстратора. За неподання інформації про такі зміни так само можуть бути накладені штрафні санкції.

БИОМЕТРИЧНІ ПАСПОРТИ: АЖІОТАЖ ЧИ НЕОБХІДНІСТЬ?

Ще 6 грудня 2012 року набув чинності новий Закон України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» (надалі Закон). Даним Законом передбачено видачу паспортів та інших документів, що посвідчуються особою, які містять безконтактний електронний носій, що імплантований у відповідний бланк документа.

Зокрема, Законом передбачено:

1. Ведення **Єдиного державного демографічного реєстру**, до якого вноситься інформація про громадянина, серед якої - відцифрований зразок підпису особи, відцифрований образ обличчя особи, та за згодою особи - відцифровані відбитки пальців рук (у разі оформлення паспорта громадянина України для виїзду за кордон, дипломатичного паспорта України, службового паспорта України, посвідчення особи моряка, посвідчення члена екіпажу, посвідчення особи без громадянства для виїзду за кордон, проїзного документа біженця).

2. Покладення функцій з видачі паспортів громадянина України, паспорта громадянина України для виїзду за кордон та інших посвідчень на **Державну міграційну службу України.**

3. Видачу **паспорта громадянина України** всім особам, починаючи від народження та незалежно від віку, на кожні 10 років – у вигляді картки, що містить безконтактний електронний носій.

4. Видачу **паспорта громадянина України для виїзду за кордон** - у формі книжечки, правий форзац якої містить безконтактний електронний носій.

Чи справді необхідно оформлювати біометричний паспорт?

По-перше, у п. 1 Перехідних положень Закону зазначається, що документи, що посвідчують особу, підтверджують громадянство України чи спеціальний статус особи, видані до дня набрання чинності цим Законом, **є чинними до закінчення строку їх дії та не підлягають обов'язковій заміні.**

По-друге, у ч. 1 ст. 16 Закону зазначається наступне:

«Особам, які через свої релігійні переконання відмовляються від внесення інформації до безконтактного електронного носія, що імплантований у відповідний бланк документа, гарантується право на відмову від отримання такого документа або від внесення інформації до безконтактного електронного носія. Таке право реалізується шляхом подання заяви до відповідного центрального органу виконавчої влади про відмову від отримання документа, що містить безконтактний електронний носій, або від внесення інформації до такого носія. У цьому випадку особі у порядку та строки, встановлені Кабінетом Міністрів України, видається відповідний документ, що не містить безконтактного електронного носія, чи задовольняється заява про відмову від внесення інформації до такого носія.»

Таким чином, законодавством не вимагається змінювати свій паспорт на біометричний, а у разі отримання нового паспорта від електронного носія можна відмовитися, подавши спеціальну заяву. У цьому разі отримання паспорта обійдеться дешевше.

Втім, ще з 2013 року від Уряду чути обіцянки щодо введення безвізового режиму з ЄС для осіб, що матимуть біометричні закордонні паспорти. На даний момент введення безвізового режиму обіцяють на саміті у Литві у травні.

Що на практиці?

Зі слів заступника начальника ГУДМС України в Закарпатській області Олександра Бердара, – Немає ніякого сенсу «штурмувати» підрозділи ДМС, оскільки немає вимоги терміново змінити старі паспорти на нові. Ще одна помилкова думка – багато хто вважає, що «біометричний паспорт із чіпом» уже зараз, одразу після отримання, дасть право на безвізове відвідування Європи. Але це не так: із біометричним паспортом, але без візи країни, яку ви маєте намір відвідати, за кордон не пустять!»

О. Бердар наголошує: можливість в'їжджати до Європи з біометричним паспортом і без візи – це тільки перспектива. Для повного функціонування такої системи, окрім наявності паспортів, необхідно обладнати основні пропускні пункти на кордоні так званими «електронними воротами». Цього поки що немає. Та й загалом, навіть якби було обладнання, воно нічого не дасть без принципового рішення запровадження безвізового режиму. А такого рішення немає. Попередньо, в травні 2015-го в Литві мають тільки обговорюватися перспективи такого кроку та якісь терміни.

На питання журналіста, чи із введенням у дію нової робочої станції роботи додалося, О. Бердар відповів: «Звичайно. Виникає низка технічних нюансів, пов'язаних, наприклад, із високою чутливістю апаратури. Один із прикладів – людина довгий час працювала з агресивним середовищем, яке роз'їдає шкіру. Зісканувати її відбитки пальців у такому випадку вийшло не з першої, і навіть не з десятої спроби. А черга тим часом чекала... Тому загалом спрогнозувати потік громадян майже нереально. У середньому зняття інформації та оформлення однієї людини займає 20–25 хвилин» [<http://karpatnews.in.ua>].

Отже, чи потрібно вестися на ажіотаж та платити шалені гроші за біометричні паспорти?

Виходячи із наявних фактів, єдиним поштовхом до оформлення біометричного паспорту є можливе введення безвізового режиму для володільців таких паспортів. Ніякої законодавчої необхідності на даний момент для оформлення даних документів немає.

*Анна Туманян,
юрисконсульт Аудиторської
фірми "Аналітик"
(093)914-87-09
ao.tumanian@gmail.com*