

все тонкості і нюанси той или иній сфери, передугадати все проблеми практичного застосування, к тому ж при умови впровадження абсолютно нової моделі корпоративного управління.

**Т.М. Карнаух**

*канд. юр. наук, ст. викладач кафедри галузевих правових наук  
правничого факультету  
Національного університету «Києво-Могилянська академія»*

## **ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ КОРИСТУВАННЯ (НАЙМУ, ОРЕНДИ) БУДІВЛЯМИ**

Останнім часом все частіше можна почути запитання, чи обов'язково є державна реєстрація прав користування (найму, оренди) нерухомого майна. Неоднозначна ситуація з державною реєстрацією прав користування нерухомим майном виникла у зв'язку з набранням чинності з 16 березня 2010 р. ЗУ «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 (надалі - ЗУ «Про держреєстрацію...»), яким зазначений закон було викладено у новій редакції.

Згідно ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про держреєстрацію...» права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Випадки обов'язкової державної реєстрації речових прав та обтяжень на нерухоме майно закріплені у ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про держреєстрацію...». Так, обов'язковій державній реєстрації підлягають:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека: довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Вищезазначені положення ЗУ «Про держреєстрацію...» набрали чинності з 16.03.2010 р. Однак на даний час виникла колі-

зія між вищезазначеними нормами та нормами ЦК України, який на сьогоднішній день не пов'язує виникнення права власності чи права користування нерухомим майном з державною реєстрацією такого права. Так, згідно ч. 4 ст. 334 ЦК України, якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту такої реєстрації (*тобто з моменту реєстрації договору*), а згідно ст. 794 договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше 3 років, підлягає державній реєстрації.

Відповідні зміни до ЦК, які узгоджуються з нині діючими положеннями ЗУ «Про держреєстрацію. ..», наберуть чинності тільки з 01.01.2012 р., зокрема:

1) зі ст.ст. 182, 657 ЦК буде виключена обов'язковість здійснення державної реєстрації правочинів щодо нерухомості;

2) ч.3 ст.191 ЦК буде доповнена абзацом другим такого змісту; «Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно»;

3) ч. 4 ст. 334 ЦК буде викладена в такій редакції: «4. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону»;

4) ст. 794 ЦК буде викладена в такій редакції:

«Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону».

Таким чином, на нашу думку, на даний час (з 16.03.2010 р. і по 31.12.2011 р.) мають застосовуватись норми і ЗУ «Про держреєстрацію....», які визначають момент виникнення речових прав моментом виникнення факту державної реєстрації відповідних прав, і ЦК України, які продовжують до 31.12.2011 р. вимагати проведення державної реєстрації правочинів щодо нерухомого майна.

Говорити про пріоритет застосування норм ЦК, які визначають момент виникнення права власності на нерухоме майно, перед нормами ЗУ «Про держреєстрацію..... що регулюють питання виникнення речових прав, немає підстав. Адже обидва ці закони містять спеціальні норми щодо регулювання правового режиму нерухомо-

го майна, а тому при вирішенні колізійних питань необхідно керуватись принципом пріоритету пізніше прийнятої норми.

Враховуючи викладене, необхідно застосовувати як норми ЗУ «Про держреєстрацію...» в частині державної реєстрації права користування (оренди, найму) капітальною будівлею, спорудою незалежно від строку користування (за договорами, укладеними з 16.03.2010 р.), так і ЦК України в частині державної реєстрації договору оренди (найму) будівлі, інших капітальних споруд на строк не менше 3 років (до 31.12.2011 р.).

Позицію щодо обов'язковості державної реєстрації права користування (оренди, найму) капітальною будівлею, спорудою за договорами, укладеними після 16.03.2010р., займає і Міністерство юстиції України (див. п.1 розділу II Методичних рекомендацій стосовно державної реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, затверджених наказом Мін'юсту від 13.10.2010 р. № 2500/5). При цьому, реалізувати цей обов'язок зацікавлена особа (орендар) отримала можливість тільки після 01.10.2010 р., коли набрала чинності нова редакція Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджена наказом Мін'юсту від 28.07.2010 р. № 1692/5.

Враховуючи вищевикладене та з метою забезпечення виникнення прав користування (найму, оренди) будівель, інших капітальних споруд, вважаємо за необхідне у період до 31.12.2011 р. проводити у нотаріусів нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію правочинів найму (оренди) будівель на строк не менше 3 років, а також в органах БТІ здійснювати державну реєстрацію права користування (найму, оренди) будівель, інших капітальних споруд незалежно від строку користування, якщо воно виникає на підставі договорів, які укладені починаючи з 16.03.2010 р.

**О.В. Кафарський**

*аспірант кафедри трудового, екологічного та аграрного права  
Прикарпатського національного університету  
імені Василя Стефаника*

## **ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ПРО СІЛЬСЬКИЙ ТУРИЗМ**

Важливим кроком на шляху створення нормативної бази у сфері туризму стало прийняття в 1995 р. Верховною Радою Украї-