
**Проблеми визначення моменту
припинення права власності на
знищене нерухоме майно.**

Марина ЗЕНІКОВА

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» (№10208) передбачає, зокрема наступні зміни:

3. У Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9 із наступними змінами):

1) у частині першій статті 2:

у пункті 3:

абзац другий викласти в такій редакції:

"власник, інший правонабувач, сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи – у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав";

доповнити новим абзацом такого змісту:

"спадкоємець або уповноважена ним особа - у разі подання документів для державної реєстрації прав, що належали спадкодавцеві."

у пункті 4 слова ", спадкоємець (у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно із цим Законом)" виключити;

у пункті 5 після слів "посадових осіб" доповнити словами "інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження)";

2) частину другу статті 3 викласти в такій редакції:

"2. Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації."

На що звернути увагу

Відповідно до вимог частини 20 статті 8 Закону про компенсацію встановлено, що право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням. **Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону.**

При цьому пунктом 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 25.12.2015 року № 1127 (далі – Порядок) встановлено, що **для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням подаються:**

- **заява власника** (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта незавершеного будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України “Про нотаріат”. Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них;

- **документ, що посвідчує право власності** на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням).

На що звернути увагу



При цьому слід зазначити, що пункт 66 Порядку передбачає проведення державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подання документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» та цим Порядком, зокрема, що підтверджують **лише набуття** спадкодавцем права власності на майно.

Отже Порядок не передбачає проведення державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням за заявою спадкоємця.

Приклади



Ситуація 1

Майно було знищено до смерті спадкодавця, право власності на нього зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстроване (або не зареєстроване) припинення права власності в результаті знищення, а також спадкодавцем за життя було отримано рішення про отримання компенсації за знищене майно.

У такому випадку нотаріус встановлює факт знищення майна, та факт того, що спадкодавець є отримувачем компенсації, після чого може видати свідоцтво про право на спадщину щодо компенсації.

Приклади



Ситуація 2

Майно було знищено після смерті спадкодавця

В цьому випадку, можна врахувати вимоги статті 1218 ЦК України, якою встановлено, що до складу спадщини входять **усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини** і не припинилися внаслідок його смерті.

Є практика в такому випадку - нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину на об'єкт нерухомого майна.

Проте, є певні ризики у тому, що спадкоємцю у цьому разі може бути відмовлено у видачі компенсації (вже як власнику майна, яке він отримав у спадщину, але яке було знищене на час видачі свідоцтва про право на спадщину), виходячі із наступного:

- відповідно до вимог п. 1) ч. 6 ст. 6 ЗУ «Про компенсацію» підставою для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є **виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;**
- частиною 20 статті 8 Закону про компенсацію встановлено, що **право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону.**