

ЦЕ ВАС ЦІКАВИТЬ

Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління

Схвалено колегією
Державної реєстраційної
служби України 11.12.2012
(Протокол №3)

1. Загальні положення

1.1 Відповідно до частини першої статті 133 Господарського кодексу України основу правового режиму майна суб'єктів господарювання, на якій базується їх господарська діяльність, становлять право власності та інші речові права – право господарського відання, право оперативного управління. Згідно з частиною першою статті 136 та частиною першою статті 137 Господарського кодексу України право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленням за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами.

Правом оперативного управління у цьому Кодексі визнається речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленням за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом).

Із наведених визначень можна виділити основні відмінні ознаки вказаних правових режимів майна:

- право оперативного управління притаманне для суб'єктів господарювання, які здійснюють некомерційну господарську діяльність, тобто діяльність без мети одержання прибутку. Право господарського відання характерне для суб'єктів господарювання, які здійснюють підприємницьку діяльність, метою якої є отримання прибутку;

- при праві господарського відання та праві оперативного управління власник майна здійснює контроль за використанням і збереженням переданого в господарське відання та оперативне управління майна безпосередньо або через уповноважений ним орган. Однак, повноваження власника майна при праві оперативного управління є ширшими, ніж при праві господарського відання.

1.2. Відповідно до частини першої статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухоме майно, обтяжені цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом (частина четверта статті 182 Цивільного кодексу України).

Так, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), що визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень, встановлює, що така державна реєстрація прав є обов'язковою. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації (стаття 3).

Водночас, слід відмітити, що право господарського відання та право оперативного управління є похідними правами і реєструються такі права після проведення державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

1.3. Перелік документів, що підтверджують виникнення, та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, визначений у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 (далі - Порядок державної реєстрації прав), до якого зокрема віднесено рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном (пункт 27 Порядку державної реєстрації прав).

2. Окремі питання державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління в державному секторі економіки

2.1. Держава реалізує право державної власності у державному секторі економіки через систему організаційно-господарських повноважень відповідних органів управління щодо суб'єктів господарювання, що належать до цього сектора і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління (частина п'ята статті 22 Господарського кодексу України).

Вказане дозволяє зробити висновок, що право господарського відання та право оперативного управління покладено в основу створення суб'єктів господарювання державного сектора економіки.

2.2. Відповідно до статті 326 Цивільного кодексу України від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють органи державної влади.

Управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами.

Одним з таких законів є Закон України «Про управління об'єктами державної власності», статтю 4 якого визначено суб'єктів управління об'єктами державної власності, а саме:

Кабінет Міністрів України;
центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності;
центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері економічного розвитку;
міністерства та інші органи виконавчої влади;
Фонд державного майна України;
органи, що забезпечують діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України;
органи, які здійснюють управління державним майном відповідно до повноважень, визначених окремими законами;
державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, інші державні господарські організації;
Національна академія наук України, галузеві академії наук.

Державна керуюча холдингова компанія має статус уповноваженого органу управління щодо об'єктів управління державної власності, що передані до її статутного капіталу та статутного капіталу її корпоративних підприємств.

2.3. Прикладом створення суб'єкта господарювання, якому майно надається на праві господарського відання, є державне комерційне підприємство (частина друга статті 74 Господарського кодексу України), а суб'єкта господарювання, якому майно надається на праві оперативного управління - казенне підприємство (частина третя статті 76 Господарського кодексу України).

Згідно з частиною третьою статті 73 Господарського кодексу України майно державного унітарного підприємства перебуває у державній власності і закріплюється за таким підприємством на праві господарського відання чи праві оперативного управління.

Орган державної влади, до сфери управління якого входить державне унітарне підприємство, є представником власника і виконує його функції у межах, визначених цим Кодексом та іншими законодавчими актами (частина друга статті 73 Цивільного кодексу України).

Частина перша статті 119 Господарського кодексу України встановлено, що залежно від порядку заснування об'єднання підприємств можуть утворюватися як господарські об'єднання або як державні чи комунальні господарські об'єднання.

Державним господарським об'єднанням є об'єднання підприємств, утворене державними підприємствами за рішенням Кабінету Міністрів України або, у визначених законом випадках, рішенням міністерств (інших органів,

до сфери управління яких входять підприємства, що утворюють об'єднання) (частина четверта статті 119 Господарського Кодексу).

Майно передається об'єднанню його учасниками у господарське відання або в оперативне управління на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання (частина друга статті 123 Господарського Кодексу України).

При цьому, у наведених випадках, власником майна, що закріплюється за юридичними особами залишається держава.

2.4. З огляду на вказане, при здійсненні державної реєстрації речових прав слід враховувати, що до документів, які підтверджують виникнення права господарського відання та права оперативного управління в державному секторі економіки, слід віднести рішення розпорядчого характеру про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання суб'єктами управління об'єктами державної власності, перелік яких визначено статтею 4 Закон України «Про управління об'єктами державної власності».

3. Окремі питання державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління в комунальному секторі економіки

3.1. На конституційному рівні визначено, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності (стаття 143 Конституції України).

Аналогічні положення закріплено в статті 327 Цивільного кодексу України. Відповідно до частини першої статті 6 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста.

У свою чергу, сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавчими актами.

Обласні та районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст, у межах повноважень, визначених Конституцією України та законодавчими актами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами.

Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду. Районні та обласні ради від імені територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюють управління об'єктами їхньої спільної власності, що задовольняють спільні потреби територіальних громад (частина четверта статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки відповідно до частини першої статті 24 Господарського кодексу України здійснюється через систему організаційно-господарських повноважень територіальних громад та органів місцевого самоврядування щодо суб'єктів господарювання, які належать до комунального сектора економіки і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління.

Відповідно до статті 169 Цивільного кодексу України територіальні громади можуть створювати юридичні особи публічного права (комунальні підприємства, навчальні заклади тощо) у випадках та в порядку, встановлених Конституцією України та законом.

Територіальні громади можуть створювати юридичні особи приватного права (підприємницькі товариства тощо), брати участь в їх діяльності на загальних підставах, якщо інше не встановлено законом.

З огляду на вказане, при здійсненні державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління слід враховувати, що суб'єктом права комунальної власності є відповідна територіальна громада села, селища, міста, від імені та в інтересах яких діють відповідно обласні, районні, сільські, селищні, міські ради.

3.2. Прикладом створення юридичної особи в комунальному секторі є комунальне унітарне підприємство, яке утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління.

Орган, до сфери управління якого входить комунальне унітарне підприємство, є представником власника - відповідної територіальної громади.

Майно комунального унітарного підприємства перебуває у комунальній власності і закріплюється за таким підприємством на праві господарського відання (комунальне комерційне підприємство) або на праві оперативного управління (комунальне некомерційне підприємство) (частина третя статті 78 Господарського кодексу України). Як уже зазначалося залежно від порядку заснування об'єднання підприємств можуть утворюватися, зокрема комунальні господарські об'єднання.

Комунальне господарське об'єднання - об'єднання підприємств, яке утворюється комунальними підприємствами за рішенням компетентних органів місцевого самоврядування та діє на основі рішення про його утворення та статуту, який затверджується органом, що прийняв рішення про утворення об'єднання (частина четверта статті 119 Господарського кодексу України).

Так само, як в державному секторі, майно передається комунальному господарському об'єднанню його учасниками у господарське відання або в оперативне управління на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання.

3.3. Відповідно до статті 46 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільська, селищна, міська, районна у місті (у разі її створення), районна, обласна рада проводить свою роботу сесійно.

За результатами розгляду на сесії питань сільською, селищною, міською, районною у місті (у разі її створення), районною, обласною радами приймаються відповідні рішення.

А тому документом, який підтверджує виникнення права господарського відання та права оперативного управління також є рішення сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення), районної, обласної ради про закріплення на праві оперативного управління чи господарського відання нерухомого майна, яке перебуває в комунальній власності.

4. Окремі питання державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління в приватній сфері

4.1. Цивільним законодавством встановлено, що суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи (частина перша статті 325 Цивільного кодексу України).

Для юридичних осіб приватного права характерна майнова самостійність та незалежність, яка полягає у закріпленні майна за юридичною особою на праві власності.

Так, зокрема, пунктом 1 частини першої статті 115 Цивільного кодексу України господарському товариству майно передається учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу.

Поряд з цим, частиною першою статті 134 Господарського кодексу України передбачено, що суб'єкт господарювання, який здійснює господарську діяльність на основі права власності, на свій розсуд, одноосібно або спільно з іншими суб'єктами має право надати майно іншим суб'єктам для використання його на праві власності, праві господарського відання чи праві оперативного управління, або на основі інших форм правового режиму майна, передбачених цим Кодексом.

Таким чином, Господарський кодекс України передбачає закріплення майна його власником за іншими суб'єктами для використання такого майна на праві господарського відання чи праві оперативного управління.

Як приклад може слугувати встановлення Господарським кодексом України норми, яка передбачає, що господарському об'єднанню майно передається його учасниками у господарське відання або в оперативне управління на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання (частина друга статті 123).

5. Порядок проведення державної реєстрації права господарського відання та права оперативного управління

5.1. Державна реєстрація права господарського відання та права оперативного управління здійснюється шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав).

Як вже зазначалося, вищевказані речові права на нерухоме майно є похідними від права власності, а тому їх державна реєстрація проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно.

5.2. Державна реєстрація інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, проводиться за заявочним принципом.

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.

Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника (частина перша, друга статті 16 Закону).

5.3. Керуючись пунктами 25 та 26 Порядку державної реєстрації прав слід зазначити, що у разі проведення державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, заінтересованою особою є правонабувач (правообунач), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виникло таке речове право.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інші документи, визначені Порядком державної реєстрації прав.

5.4. Документами, що підтверджують виникнення права господарського відання або оперативного управління на нерухоме майно є:

рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном (пункт 27 Порядку державної реєстрації прав);

установчий договір чи рішення про утворення об'єднання (частиною другою статті 123 ГК України передбачено, що господарському об'єднанню майно передається його учасниками у господарське відання або в оперативне управління на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання).

5.5. Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 27 - 30 цього Порядку, подає документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателю або органом державної податкової служби на відчуження або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі (пункт 31 Порядку державної реєстрації прав).

5.6. За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор) приймає рішення про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, або рішення про відмову в такій реєстрації (пункт 16 Порядку державної реєстрації прав).

Державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить записи до Державного реєстру прав (пункт 18 Порядку державної реєстрації прав).

5.7. Пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі - Порядок ведення Державного реєстру прав), визначено які відомості державний реєстратор вносить до запису про інші речові права та суб'єкта цих прав у разі проведення державної реєстрації виникнення інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності.

5.8. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи (пункт 20 Порядку державної реєстрації прав).

5.9. Припинення права господарського відання та права оперативного управління підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку.

Із заявою про державну реєстрацію припинення права господарського відання та права оперативного управління на нерухоме майно до державного реєстратора може звернутися як правонабувач нерухомого майна, так і власник такого майна.

Під час проведення державної реєстрації припинення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, в установленому законом або договором випадках орган державної реєстрації прав, нотаріус в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права.

Під час проведення державної реєстрації припинення інших речових прав на нерухоме майно, відмінного від права власності, державний реєстратор вносить до відповідного запису Державного реєстру прав відомості, передбачені пунктом 32 Порядку ведення Державного реєстру прав.

5.11. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Для внесення записів про скасування державної реєстрації прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 41 Порядку ведення Державного реєстру прав.

У результаті внесення записів про скасування державної реєстрації прав у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації переходу чи припинення речових прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та поновлює записи про речові права на нерухоме майно, обтяжені таких прав, що існували до проведення державної реєстрації прав.

5.12. Державний реєстратор скасовує запис державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про внесення змін до запису Державного реєстру прав, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 42 Порядку ведення Державного реєстру прав.

Державний реєстратор скасовує записи Державного реєстру прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про взяття на облік беззаявного нерухомого майна або про внесення змін до запису Державного реєстру прав.

У результаті скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора державний реєстратор поновлює записи, які існували до внесення змін до відповідного запису.

Директор Департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно
В.М. КОВАЛЬОВ