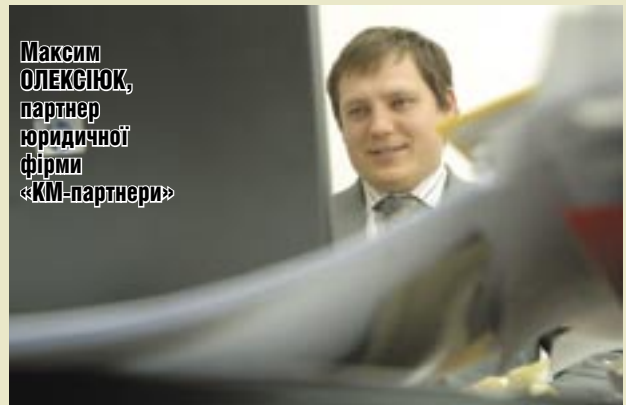


Ласий шматок

У світлі бурхливого розвитку ринку нерухомості супроводження угод з нею — один із ласих шматків пирога юридичної роботи. У цьому контексті особливу увагу приділяють перевірці титулу об'єкта, що здобувається. Одне з розглянутих питань — наявність обтяжень у відношенні майна, що здобувається. При цьому не всі види обтяжень можуть бути перевірені з офіційних джерел. Так, на жаль, іпотека не підлягає обов'язковій реєстрації — така відбувається лише за бажанням сторін для встановлення пріоритету. Заборона на відчуження закладеного об'єкта також накладається за

бажанням сторін. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їхні обмеження» також не є порятунком в такій ситуації. Це призводить до можливості іпотеки, наявність якої не можна перевірити за допомогою запитів до відповідних державних реєстрів. Звісно ж, незареєстрована іпотека є невідгодною іпотекодержателю. Однак такий розвиток подій може бути в тому разі, якщо це — несумлінний продавець.

Обтяженням, що важко виявляється, є договір оренди терміном менше року

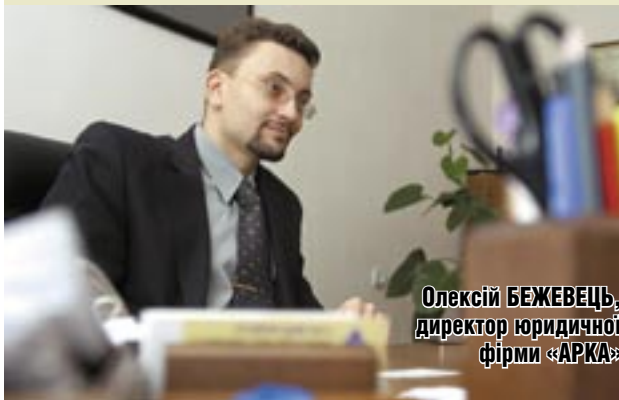


Максим ОЛЕКСІЮК,
партнер
юридичної
фірми
«КМ-партнери»

Іншим обтяженням, що важко виявляється, є договір оренди терміном менше ніж один рік. Занепокоєння також додає й практика укладення низки 11-місячних орендних договорів, що набрали обороту. Заважає інвестиційній діяльності в будівництві і практична неможливість надання права на забу-

дову ділянки (суперфіцій), бо дозвіл на будівництво і проектування можуть отримати лише власники чи користувачі земельної ділянки. Істотною перешкодою для інвестування і фінансування будівництва є нетрансферабельність дозвільної будівельної документації.

Бюджетна «чехарда»



Олексій БЕЖЕВЕЦЬ,
директор юридичної
фірми «АРКА»

На мій погляд, найбільш одіозні правові норми сьогодення зосереджені в Господарському кодексі України. Позаяк про це вже неодноразово писали в пресі (особливо запам'яталися блискучі статті професора І. Спасиво-Фатеевої), то на ньому не варто зосереджувати уваги.

Хоча загальне враження від результатів законодавчої діяльності Парламенту (маючи на увазі зміну підприємницького клімату за останні 10 років) швидше позитивне. Законодавці поступово виправляють помилки попередніх років та роблять менше нових (хоча відверто «сирих» правових норм

вистачає й зараз). Так, пригадаймо, який резонанс для підприємницької діяльності мала «чехарда» з Державним бюджетом — 2005! Зміни, що вносилися до Держбюджету 2005 року, справили на мене найбільш сильні враження від законодавчої діяльності минулого року.

Загалом я переконаний, що здоровий глузд поступово братиме гору, і ті противні ринковим відносинам правові норми, які наявні зараз, поступово віді-

муть. Розвитку бізнесу заважають, як правило, не недосконалі норми, а неправильне (помилкове, несумлінне, неправомірне, злочинне — на вибір) їх застосування чи незастосування. Подолання цієї проблеми, на мій погляд, можливе через створення механізмів чіткого контролю за діяльністю уповноважених суб'єктів правозастосування, створення належних умов їх роботи.

Наразі для запобігання прийняттю нових нормативно-правових актів, що перешкоджатимуть розвитку бізнесу, слід розвинути систему важелів громадського впливу на законодавчу та виконавчу гілки влади.

Противні ринковим відносинам правові норми поступово відімінуть