

залежність від рішення інших учасників на відміну від діючого законодавства.

По-друге, Закон «Про ТОВ та ТДВ» має можливість створення додаткового органу управління (одночасно із загальними зборами та виконавчим органом) – Наглядову раду, яка серед іншого може скликати загальні збори. Наглядова рада в межах компетенції, визначеної статутом товариства, контролює та регулює діяльність виконавчого органу товариства. Зокрема, до компетенції наглядової ради може бути віднесено обрання одноосібного виконавчого органу товариства або членів колегіального виконавчого органу товариства (всіх чи окремо одного або декількох з них), зупинення та припинення їхніх повноважень, встановлення розміру винагороди членам виконавчого органу товариства. Фактично наглядова рада, це орган, який може переймати на себе частину функцій загальних зборів, окрім вирішення питань віднесених до виключної компетенції загальних зборів та покликаний забезпечити більш динамічне управління ТОВ.

Отже, даний Закон в будь-якому випадку заслуговує на позитивні відгуки. Вказаний закон пропонує однозначно прогресивніше врегулювання діяльності ТОВ в порівнянні із тим, яке забезпечувалось діючими нормативно-правовими актами. Законом передбачено такі довгоочікувані для України новели щодо ТОВ, як корпоративний договір. Слід зазначити, що його положеннями максимально віддано на розсуд учасників ТОВ встановлення правил на підставі, яких будуть врегульовані відносини між учасниками, Законом істотно і максимально можливо зменшено імперативність положень щодо ТОВ при цьому достатньо чітко врегульовано ті аспекти діяльності ТОВ, які залишались позаувагою до цього.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України: кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>.

2. Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю: Проект Закону України від 13.05.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=59093

Joanna Jędrak

*Inż., Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

SYSTEMY INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH NA UKRAINIE I W POLSCE – ASPEKT PORÓWNAWCZY

Informacje o przestrzeni znane są człowiekowi od wieków. Początkowo występowały w postaci prymitywnych obrazków uwiecznionych na skale, określających kształty obiektów lub ich położenie. Kolejnym etapem rozwoju tej dziedziny było zapisywanie treści na mapach wykonywanych w postaci analogowej, przy czym ta metoda była wykorzystywana na dużą skalę zarówno w Polsce, jak i na Ukrainie jeszcze kilkanaście lat temu. Obecnie znaczną część

danych stanowią bazy tworzone komputerowo w postaci łatwo dostępnych systemów informacyjnych, na podstawie których możliwe jest uzyskanie różnego rodzaju informacji o przestrzeni bądź nieruchomościach. Użytkownik, poszukujący potrzebnych mu treści, powinien opierać się na wiarygodnych i sprawdzonych źródłach. Dzięki nowej technologii możliwe stało się udostępnianie i analizowanie informacji w takiej ilości, w jakiej standardowo w wersji papierowej mogłoby być niemożliwe.

W Polsce istnieje wiele systemów, na podstawie których możliwa jest identyfikacja danej nieruchomości. Powstały one w celu zebrania, przechowywania, przetwarzania i obróbki danych geograficznych, łączących informacje przestrzenne oraz przypisane im dane opisowe [1, 41]. Jednym z nich są księgi wieczyste (dalej: KW), które są dostępne i prowadzone w systemie teleinformatycznym, pod nazwą Elektroniczne Księgi Wieczyste. Minister Sprawiedliwości określił, w drodze rozporządzenia [2], sposób zakładania oraz prowadzenia tych ksiąg wieczystych, uwzględniając strukturę określoną w art. 25 ustawy o księgach wieczystych i hipotece [3]. Przy znajomości dokładnego numeru księgi wieczystej oraz miejsca jej założenia możliwe jest poznanie stanu prawnego nieruchomości, do których zaliczane są chociażby mieszkania, domy, działki, czy grunty. Polski ustrój ksiąg wieczystych opiera się na tzw. systemie realnym, którego założeniem jest prowadzenie odrębnej księgi dla każdej nieruchomości, niezależnie od osoby właściciela [4, 184]. Księga wieczysta jest podzielona na cztery działy określone w ustawie o księgach, a informacje, które się w niej znajdują można uzyskać w formie:

- odpisu zwykłego KW, który przedstawia ostatni stan wpisów w KW oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacyjnych, skargach kasacyjnych i wszczęciu postępowań z urzędu,
- odpisu zupełnego KW, który przedstawia taki sam stan wpisów jak odpis zwykły KW, a dodatkowo wpisy, które zostały wykreślone,
- wyciągu z KW, który przedstawia ostatni stan wpisów we wskazanych działach w KW oraz wzmianek o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacyjnych, skargach kasacyjnych i wszczęciu postępowań z urzędu,
- zaświadczenia o zamknięciu KW, która zawiera informację, że KW o wskazanym numerze jest zamknięta.

Prawo obowiązujące na Ukrainie obliguje właściciela, w którego posiadaniu znajduje się nieruchomość położona na gruncie, do złożenia notariuszowi wyciągu z Rejestru Praw Własności do Nieruchomości, prowadzonego przez Biuro Inwentaryzacji Technicznej, w każdym przypadku, jeżeli właściciel ma zamiar dokonać czynności prawnej związanej z tą nieruchomością.

Rejestr Praw Własności do Nieruchomości jest systemem informacyjnym na Ukrainie, zawierającym dane o zarejestrowanych prawach, podmiotach, obiektach majątku nieruchomego i niezakończonych budowach. Dodatkowo zawiera on prawnie określone dokumenty, w tym także takie, na podstawie których została dokonana państwowa rejestracja praw własności do obiektów niezakończonych.

Aby informacje o nieruchomości znalazły się w rejestrze, właściciel obiektu powinien złożyć wniosek, w którym należy zawrzeć elementy określone w rozporządzeniu [5]. Jednym ze sposobów uzyskania informacji z tego rejestru jest pobranie wyciągu. Elementem potwierdzającym oryginalność dokumentu jest pieczęć Biura Inwentaryzacji Technicznej, który dodatkowo jest wydawany na odpowiednim formularzu. Wyciąg powinien zawierać aktualne informacje dotyczące danej nieruchomości, do czego niezbędne jest dokładne przebadanie

budynku. W tym celu przeprowadzana jest techniczna inwentaryzacja obiektu, do którego prawa podlegają rejestracji państwowej, której dokonuje Biuro Inwentaryzacji Technicznej, działające na obszarze, gdzie znajduje się dana nieruchomość. Ważne jest, iż wyciąg nie jest jedynym powodem przeprowadzanej inwentaryzacji, ponieważ może ona posłużyć także w razie odrzucenia praw własności, bądź innego prawa do majątku nieruchomego, a każda zmiana dotycząca obiektu lub tylko jego części powinna zostać odnotowana w rejestrze. Dostęp do wyciągu posiada jedynie osoba uprawniona, czyli dane osobowe oraz dane dotyczące obiektu podlegają ochronie, poza przypadkami przewidzianymi prawem, jak na przykład osoby posiadające pełnomocnictwa do pozyskania takich informacji.

Pobranie wyciągu z rejestru wiąże się z poniesieniem kosztów określonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ukrainy, zapisane w rozporządzeniu i wynosi 72 hrywny i 25 kopiejek. Poza tą opłatą konieczne jest także poniesienie kosztów związanych z przeprowadzeniem inwentaryzacji poprzedzającej wydanie wyciągu z Rejestru praw własności, przy czym wysokość takiej opłaty określa organ władzy wykonawczej.

Obecnie istnieje szereg możliwości, aby zdobyć informacje dotyczące nieruchomości. W wielu przypadkach są one ograniczone, jeśli zainteresowany nie posiada odpowiednich uprawnień zawodowych. W Polsce nie ma jednoznacznie identycznego systemu do Rejestru Praw Własności do Nieruchomości występującego na Ukrainie, który jest systemem zawierającym podstawowe informacje o danym obiekcie, a do pozyskania wyciągu wystarczy właściwe wypełnienie i złożenie odpowiedniego wniosku. Rejestr Praw jest prostym systemem, jednak dość kosztownym, ponieważ poza opłatą dotyczącą pobrania wyciągu danej nieruchomości z tego systemu, właściciel musi ponieść koszty przeprowadzenia technicznej inwentaryzacji, aby informacje o jego nieruchomości zostały umieszczone w tym rejestrze.

BIBLIOGRAFIA:

1. Wojtas M., *Spektrum zastosowań SIP na potrzeby gospodarki nieruchomościami*, «*Geodesia et Descriptio Terrarum (Geodezja i Kartografia)*» 2012, nr 11 (2).

2. *Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym*. (Dz.U., poz. 312 ze zm.).

3. *Ustawa z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.).

4. Prus B., *Organizacja struktury ksiąg wieczystych w Polsce*, «*Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*» 2011, nr 3.

5. *Rozporządzenie o zasadach rejestracji państwowej praw własności i innych praw rzeczowych na majątek nieruchomy, zatwierdzone nakazem Ministerstwa Sprawiedliwości Ukrainy nr 7/5. z 07.02.2002 r.*