

20.08.2013 322

## Як боржники взяли в заручники кредиторів: плюси і мінуси реформи реєстрації прав на нерухомість

Нерухомість і всі питання, що її стосуються, цікавлять кожного українця. Спеціально для Контрактів радник юридичної фірми Sayenko Kharenko Леонід Антоненко проаналізував результати реформи реєстру прав власності на нерухомість, запровадженої з 1 січня 2013 р.



**Чи відбулася монополізація ринку реєстрації прав на нерухомість? Адже це було одне з головних завдань, яке вирішували ідеологи реформи.**

**Леонід Антоненко:** Реформою була зруйнована монополія бюро технічної інвентаризації на послуги з адміністрування реєстру і на послуги з власної технічної інвентаризації нерухомості. Право здійснювати технічну інвентаризацію отримали приватні компанії за умови наявності у них відповідної ліцензії.

Правами адміністрування реєстру були наділені, окрім Державної реєстраційної служби (Укрдержреєстр), приватні нотаріуси. Вони виявились здібними адміністраторами реєстрів обтяжень нерухомості, а тому їх було залучено до адміністрування більш важливого реєстру – реєстру нерухомості.

Останнім часом Україна не бачила більш гучних прикладів руйнування монополій. Але не можна залишити поза увагою деякі «дрібниці», які здатні перетворити на провал будь-який грандіозний замисел.

### Що саме ви маєте на увазі? Які «дрібниці» не помітили реформатори?

**Леонід Антоненко:** Маю на увазі процес наповнення нового реєстру інформацією про об'єкти нерухомого майна і речових прав на них. Закон покладає на власників майна тягар цього наповнення. Для того щоб інформація була перенесена з старого реєстру БТІ до нового реєстру підпорядкованого Укрдержреєстру, власник майна повинен зібрати пакет документів і особисто подати його до Укрдержреєстру. В умовах хаосу, який супроводжував початок роботи новостворених відділень Укрдержреєстру, не дивно, що перенесення інформації між реєстрами перетворилося для власників нерухомості в жахливий бюрократичний марафон, яким здебільшого і запам'ятався початок реформи. Існує декілька моментів, що стосуються «перенесення», які викликають найбільшу критику. По-перше, перенесення відбувається лише з ініціативи власника майна. По-друге, у перенесенні буде відмовлено, поки власник не отримає від кожного з обтяжувачів нерухомого майна, про яке вноситься запис до нового реєстру, офіційної згоди на це. Для того, щоб згода стала цілком «офіційною», адміністратор реєстру повинен переконатися, що її видав орган, уповноважений видавати подібні згоди. У випадку, якщо обтяжувачем є нерезидент, складність отримання «згоди» починає дорівнювати складності такого процесу, як скажімо, відчуження частки нерезидента в українському ТОВ (тобто є невиправдано обтяжливою). І, нарешті, по-третє, нотаріуси позбавлені права здійснити перенесення у разі, якщо одночасно з цим вони не вчинюють яку-небудь нотаріальну дію по відношенню до майна.

**Але все ж таки чому ви так негативно характеризуєте процес добровільного наповнення реєстру власниками майна?**

**Леонід Антоненко:** Забезпечені іпотекою кредитори опинились заручниками ініціативи боржника і наявності згоди інших обтяжувачів: передача права на закладене майно внаслідок звернення стягнення на нього є неможливою, поки власник майна особисто не звернеться із відповідною заявою до реєстратора і поки інші обтяжувачі не нададуть згоду на «перенесення». Раптово реалізація іпотекодержателями їх прав за іпотекою виявилася залежною від згоди або ініціативи інших осіб – існування правового інституту іпотеки опинилось під загрозою.

Навряд чи ці «подарунки» боржникам автори реформи зробили свідомо. Напевно, це звичайна недбалість. Цілком вірогідно, ми не знайдемо жодної особи в Кабміні, яка могла б пояснити, навіщо на власників нерухомості повісили обов'язок отримувати згоду від обтяжувачів на те, що апріорі вимагається виключно для захисту їх же, обтяжувачів, інтересів.

Також лише недбалістю можна пояснити згадане обмеження для нотаріусів, які можуть вносити інформацію до реєстру лише під час завіряння правочинів із нерухомістю. Як наслідок – величезні черги в офісах Укрдержреєстру, невиправдана перевантаженість клерків реєстру і неможливість отримати інформацію із реєстру протягом задекларованого у законі строку (подекуди затримки сягають декількох місяців). Для вирішення проблеми затримки або навіть безпідставної відмови Укрдержреєстру у здійсненні «перенесення» (нажаль, такі випадки стають рутинною - особливо якщо йдеться про великі промислові або комерційні об'єкти), власники майна вдаються до укладання фіктивних нотаріальних угод із нерухомістю (скажімо, оренда 1 кв.м.) для того лише, аби штучно створити юридичну підставу для залучення нотаріуса замість Укрдержреєстру.

Чим більшим є масштаб амбіцій реформаторів, тим більша кількість «дрібниць», про які ніхто не подумав. Наступна революційна риса реформи – амбіція об'єднати в одному місці усі існуючі реєстри щодо нерухомості, тобто окрім реєстру БТІ, також реєстр іпотек і реєстр заборон відчуження нерухомого майна. Ми вітаємо ініціативу до уніфікації реєстрів, але ми питаємо, чому раптово, з 1 січня 2013 р., з жодного з цих реєстрів неможливо отримати витяг? Нотаріуси можуть подивитися в «старі» реєстри, неофіційно надати інформацію про те, що в них зазначено стосовно певного боржника, але не можуть видати офіційний витяг з реєстрів, доки не відбудеться «перенесення». Знову ж таки, «старі» реєстри створювались роками з метою захисту інтересів кредиторів. В один день право кредиторів отримати інформацію про наявність на майні обтяжень виявилось залежним від явищ, які зводять нанівець інститут публічного розкриття інформації про обтяження майна.



**Леонід Антоненко:** автори реформи вирішили перекласти з держави на власників майна задачу наповнення нового реєстру інформацією з старого реєстру

**А як ви оцінюєте той факт, що відійшла у минуле унікальна українська послуга на ринку нерухомості – «узаконення» перепланувань?**

**Леонід Антоненко:** Реєстр прав власності на нерухомість не може і не повинен бути джерелом інформації про зміни фізичного стану об'єкту нерухомості – на цьому розумінні було побудоване нове законодавство про реєстрацію прав власності на нерухомість і ця концепція лише 2 місяці тому набула свого закінченого вигляду.

Так, з 4 червня 2013 г. – дати набуття чинності змінами до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій – власники нерухомості відчули нарешті позитивний ефект від реформи. Від цієї дати нотаріуси позбавлені обов'язку (а також і права) цікавитися станом перепланувань нерухомості, щодо якої вчиняється нотаріальна дія, а власники нерухомості – обов'язку замовляти технічну інвентаризацію нерухомості перед тим, як вчинити угоди із нею.

Реєстр БТІ мав на меті фіксацію будь-якої зміни у фізичному стані об'єкту, навіть якщо зміна стосувалась перенесення внутрішньої перегородки всередині приміщення. В той самий час нотаріуси повинні були вимагати від сторін правочину з нерухомістю витягу із

реєстру БТІ, який обов'язково містив результат технічної інвентаризації об'єкту – тобто графічний план об'єкту, актуальність якого не повинна була перевищувати трьох місяців. Перед вчиненням угоди із нерухомістю власник повинен був замовити новий техпаспорт майна, а БТІ повинно було зазначити у новому паспорті інформацію про те, чи відповідає новий план старому. У разі виявлення будь-якої, навіть незначної, розбіжності, нотаріус повинен був поцікавитись, чи була розбіжність «узаконена», тобто чи отримав власник дозвіл на перепланування, і якщо дозвіл отримано не було, нотаріус повинен був відмовити у завірянні правочину. Окремо слід зазначити, що правила видачі дозволів на перепланування забороняли широке коло стандартних дизайнерських рішень, включаючи об'єднання кімнати і лоджії або перенесення місцями ванної кімнати і комори тощо. В результаті коло замикалося, і власник квартири з новим дизайнерським ремонтом позбавлявся законної можливості продати або передати в іпотеку квартиру з таким ремонтом.

За новими правилами, технічна інвентаризація об'єкту вимагається лише після його виникнення, тобто після введення нового об'єкту в експлуатацію (або реєстрації права на об'єкт незавершеного будівництва) або після виникнення декількох об'єктів на місці одного (в результаті поділу або виділення) і, нарешті, після створення нового об'єкту в наслідок об'єднання кількох старих. Ось виключний перелік випадків, коли адміністратор нового реєстру вимагатиме проведення технічної інвентаризації майна як передумову реєстрації права власності на нього. Крім того, на відміну від виписки із реєстру БТІ, виписка із нового реєстру не включатиме матеріалів його технічної інвентаризації. Таким чином, отримавши витяг із нового реєстру, нотаріус – так само, як і сторони угоди – не дізнається, чи відбулись з об'єктом зміни з моменту, коли об'єкт було введено в експлуатацію. Коментовані змінами до нотаріальної інструкції логічно завершують розпочатий процес реформи, знімаючи з нотаріусів обов'язок щодо перевірки наявності і законності змін у фізичному стані об'єкту.

Реєстратори і нотаріуси опікуватимуться юридичною стороною справи – юридичними фактами, з якими закон пов'язує виникнення, зміну, припинення права власності і обтяжень щодо нього. Архітектурною стороною справи опікуватимуться інші спеціалісти, які діятимуть в інтересах сторін, а не з метою формування бази даних БТІ.

### **Яких удосконалень потребує запроваджена система реєстрації?**

**Леонід Антоненко:** Здається, що автори реформи вирішили перекласти з держави на власників майна задачу наповнення нового реєстру інформацією з старого реєстру. Це рішення ми схильні оцінювати найбільш критично. Тому наступним кроком у реформуванні інституту реєстрації речових прав на нерухомість має бути принципове нове вирішення проблеми наповнення нового реєстру. Якщо БТІ вважають, що інформація старого реєстру є їх власністю і тому користується конституційними гарантіями захисту від вилучення, повинен бути прийнятий закон про націоналізацію цієї інформації із встановленням справедливої компенсації. Альтернативою було б врегулювання відносин між БТІ і Укрдержреєстром у цивільно-правовий спосіб. Між територіальними відділеннями Реєстру і відповідним БТІ укладаються договори, на підставі яких БТІ отримує плату за передачу справ із свого архіву до електронного архіву Укрдержреєстру. Розмір цієї плати повинен бути регульований державою. Кредитори мають отримати право визначити архівну справу свого боржника пріоритетною до передачі. У власників майна залишається право ініціювати перенесення інформації до нового реєстру, яке вони можуть реалізувати не лише в Укрдержреєстрі, але і у нотаріусів. Нотаріуси здійснюватимуть перенесення незалежно від того, чи вчинюється одночасно будь-яка інша нотаріальна дія.

Також має бути вирішена проблема отримання інформації із старих реєстрів обтяжень нерухомого майна. Якщо інформація про майно ще не перенесена до нового реєстру, нотаріусам має бути повернене право видавати витяги із «старих» реєстрів.