

PRO & CONTRA

Новые правила регистрации прав на недвижимое имущество, которые, в частности, упрощают собственно регистрацию недвижимости при инвестировании в жилищное строительство, вступили в силу с 12 февраля (см. на www.business.ua БИЗНЕС №6 от 10.02.14 г., стр.41). "Мы усовершенствовали Порядок регистрации инвестиционной недвижимости. Мы сегодня смогли сделать так, что уже с 12 февраля застройщики будут приносить пакет документов на весь дом, а каждый человек — отдельно только на свою квартиру", — заявил председатель Государственной регистрационной службы Украины Дмитрий Ворона.
БИЗНЕС решил поинтересоваться:

Стоило ли упрощать систему регистрации недвижимости?

CONTRA CONTRA CONTRA

PRO PRO PRO PRO PRO PRO

Алексей Сошенко (42),
советник юридической фирмы Clifford Chance (г.Киев; с 2008 г.; 15 чел.):



— Я считаю, что новации в системе регистрации недвижимости и введение единого реестра — это позитивные и значимые изменения в законодательстве Украины. Они должны благоприятно сказаться на привлечении в сферу недвижимости как украинских, так и иностранных инвесторов. В чем же основная суть и основные преимущества новой системы регистрации объектов недвижимости? Вместо трех отдельных реестров, существовавших до реформы, новая система регистрации предусматривает единый реестр, который аккумулирует информацию о праве собственности, ипотеке и иных обременениях объектов недвижимости, включая также информацию об аренде. Аренда объектов недвижимости (кроме аренды земли) до недавнего времени вообще не фиксировалась в каких-либо государственных реестрах, и это порождало ряд юридических рисков, поскольку покупатель мог приобрести объект недвижимости, который неожиданно оказывался в долгосрочной аренде у другого лица. В отношении аренды квартир и жилья, правда, складывается особая практика, но это тема отдельного разговора...

В целом, изменения в системе регистрации недвижимости — это не просто вопрос удобства, упрощения процедуры регистрации путем консолидации юридически значимой информации о недвижимости в одном реестре и фактически создания инфраструктуры "единого окна" в отношении объекта недвижимости. Одним из основных достижений новой системы регистрации является урегулирование ряда юридических рисков при переходе права собственности, отображение прав третьих лиц на объект недвижимости. Нужно отметить, что такого рода изменения важны не только для покупателей и инвесторов в сфере недвижимости. Это также важно для банков и иных кредиторов. При наличии более прозрачной системы регистрации права собственности банки, в том числе и иностранные, должны более охотно предоставлять финансирование в сфере недвижимости.

Оксана Говорун,

партнер юридической фирмы Vox Legum (г.Киев; с 2013 г.; 11 чел.):



— Хотелось бы обратить внимание на то, что, согласно "упрощенной процедуре", нотариусам урезали полномочия по первичной регистрации права собственности. На практике же это означает, что лица, желающие продать недвижимое имущество, право собственности на которое было зарегистрировано до 1 января 2013 г., ранее могли смело идти к нотариусу и совершать сделку купли-продажи; при этом нотариус регистрировал в Госреестре прав как первичное право собственности, так и право собственности, которое возникало вследствие совершения сделки. По новым правилам, эти лица должны сначала зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество в Государственной регистрационной службе и только потом идти к нотариусу. Теперь массы людей, которые ранее шли к нотариусу, пойдут в Государственную регистрационную службу, которая и без того перегружена заявками на регистрацию прав. Стоило ли так "упрощать" систему регистрации недвижимости? Мой ответ — однозначно нет. Практика свидетельствует о наличии двух основных проблем, связанных с регистрацией прав в Государственной регистрационной службе: сроки рассмотрения и отсутствие порядка вынесения решений об отказе в регистрации прав собственности на недвижимое имущество. У всех на устах вопиющие примеры безосновательных отказов в регистрации прав на недвижимое имущество. К сожалению, новый Порядок не решает этих проблем. Что мы видим: Порядок — это значительного объема документ, состоящий из 100 пунктов. При этом принятие решений государственными регистраторами об отказе в государственной регистрации прав касается всего лишь одно отсылочное к Закону "О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений" предложение о том, что принятие решения об отказе в государственной регистрации возможно только при наличии оснований для отказа, определенных в Законе. Этого мало, чтобы решить те вопросы, которые накалили взаимоотношения государства и общества до предела.