

05.03.2013 – 07.03.2013, № 18

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Упразднение БТИ – оформить недвижимость станет легче?](#)

Компетентное мнение

[Регистрация прав на недвижимое имущество, вносимое в качестве вклада в уставный капитал ООО](#)

[Новые условия регистрации вещных прав на недвижимость](#)

[Плюсы и минусы новой процедуры регистрации прав на недвижимость](#)

Официальная позиция

[Обзор писем Государственной регистрационной службы](#)

Судебный взгляд

[ВХСУ о новой системе государственной регистрации прав на недвижимость](#)

Что делать, если...

[Необходимо зарегистрировать право собственности на недвижимость в случае ее внесения в уставный фонд общества](#)

Преимущества и недостатки нового порядка регистрации прав на недвижимое имущество

С 1 января 2013 года в Украине введена новая система регистрации прав на недвижимое имущество, регламентированная положениями [Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений»](#) (далее – Закон) в редакции от 01.01.2013 г.

В новой редакции [Закона](#) ключевым моментом является существенное увеличение перечня прав и отягощений, подлежащих государственной регистрации. Дополнительно теперь подлежат государственной регистрации право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право аренды земельного участка, право пользования (найма, аренды) дома или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями, ипотека, налоговый залог, предметом которого является недвижимость.

С одной стороны, такое расширение перечня прав и отягощений, подлежащих

государственной регистрации, значительно усложняет участь сторон соответствующих сделок, обременяя их дополнительными бюрократическими процедурами, увеличивая сроки оформления соответствующих сделок, возлагая на них дополнительное финансовое бремя.

С другой же стороны, таким расширением законодатель защищает интересы соответствующих участников правоотношений с недвижимым имуществом. Более того, установив обязательность регистрации права аренды земельного участка, была отменена необходимость регистрации договора аренды. Право пользования домом или иным капитальным сооружением подлежит регистрации только в случае, если оно возникает на основании договора, заключенного на срок не менее трех лет. Что касается регистрации ипотеки, то произойдет лишь смена реестра, в который вносятся сведения, вместо Государственного реестра ипотек будет осуществляться регистрация в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество, что позволит унифицировать регистрацию вещных прав. Также и регистрация налогового залога недвижимого имущества теперь будет осуществляться не в Государственном реестре ограничений движимого имущества, а в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество.

Таким образом, изменения коснутся только права хозяйственного ведения и права оперативного управления.



В новой редакции Закона «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» ключевым моментом является существенное увеличение перечня прав и отягощений, подлежащих государственной регистрации. При этом существенные изменения коснутся только права хозяйственного ведения и права оперативного управления

Недостатком Закона, на мой взгляд, можно назвать отсутствие четкого перечня документов, необходимых для регистрации вещных прав на недвижимое имущество. Представлены только требования к таким документам, а именно: разборчивость текста документов, поданных для регистрации, указание фамилии, имени, отчества и адреса проживания физических лиц, наименования и местонахождения юридических лиц полностью, отсутствие подчисток, дописок, зачеркнутых слов и иных не обусловленных в них исправлений, невозможность заполнения карандашом, повреждений, которые не дают возможности однозначно толковать их содержание и пр. Отсутствие исчерпывающего перечня документов, предоставляемых для регистрации, объясняется законодателем значительным количеством документов, на основании которых может осуществляться регистрация права собственности. Тем не менее, отсутствие такого перечня на практике может оказаться причиной злоупотреблений со стороны государственных органов и возникновения сложностей с регистрацией вещных прав на недвижимость. Создание подобного перечня было поручено Кабинету Министров Украины в рамках подготовки Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений.

В свою очередь, существенным преимуществом **Закона** можно назвать урегулированность сроков проведения государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, в частности, его ограничение 14 рабочими днями с момента поступления заявления о проведении государственной регистрации. Государственная регистрация ипотек и других ограничений или отказ в такой регистрации должны производиться в течение одного рабочего дня. Кроме того, изменена и дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которая теперь будет соответствовать дате регистрации соответствующего заявления в органе госрегистрации, а права на недвижимое имущество будут возникать с момента регистрации заявления. Таким образом, с момента подачи заявления у правообладателя будет возможность отчуждать свое имущество.



Одним из недостатков Закона можно назвать отсутствие четкого перечня документов, необходимых для регистрации вещных прав на недвижимое имущество. Отсутствие такого перечня на практике может оказаться причиной злоупотреблений со стороны государственных органов и возникновения сложностей с регистрацией вещных прав на недвижимость

Также недостатком **Закона** можно назвать существенное ограничение перечня лиц, которые могут получить извлечения из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество. Теперь к таким лицам относятся только уполномоченные лица собственников недвижимого имущества, их наследников и лиц, в интересах которых установлены соответствующие ограничения. Остальные, в том числе органы государственной власти и местного самоуправления, смогут получить только информационную справку. Выдача соответствующего извлечения, как и прежде, будет платной, согласно размерам, установленным Кабмином.

В связи с реализацией положений **Закона** и внедрением Единого государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество функции органов земельных ресурсов и бюро технической инвентаризации переданы Укргосреестру, подчиненного Министерству юстиции Украины. Также функции государственных регистраторов выполняют нотариусы. В связи с таким делегированием функций по госрегистрации в январе – феврале возникло немало проволочек, однако, надеемся, что уже в ближайшее время они будут успешно решены.

ВЫВОД:

Таким образом, обновление порядка государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество имеет целый ряд недостатков. Есть и положительные стороны, как то введение Единого реестра вещных прав, сокращение сроков госрегистрации и уменьшение зарегулированности процедуры регистрации. Остается надеяться, что законодатель не остановит реформы на данном этапе, устранил уже выявленные недостатки

новой процедуры госрегистрации и мы получим действительно эффективную систему регистрации прав на недвижимое имущество.

**Виктор Мороз,
генеральный директор, управляющий партнер
ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл»**



© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2013

© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2013

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2013

© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2013

