



С 1 января 2012 года при купле-продаже недвижимости не придется брать справки во множестве инстанций, а достаточно будет получить выписку из единого реестра

Сергей КУРГАН, «ФАКТЫ»

07.12.2011

«ФАКТЫ» уже сообщали, что со следующего года бюро технической инвентаризации [прекращают регистрацию прав на недвижимое имущество](#). Более того, уже сейчас в некоторых региональных БТИ под разными предлогами перестали принимать заявления на оформление документов. Из-за этого началась паника: люди, которым срочно нужно оформить свою недвижимость, бросились с бумагами в БТИ. А еще практически всех владельцев жилья интересует вопрос: кто же будет регистрировать права на самое важное и дорогостоящее имущество граждан? Попробуем разобраться.

Единым органом государственной регистрации прав на недвижимость станет Министерство юстиции

Напомним, что еще в начале прошлого года парламентарии внесли существенные изменения в Закон Украины «О государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их ограничений». Государственная регистрация прав является обязательной, а информация о правах на недвижимое имущество и их отягощении (ограничение передачи прав собственности и аренды) подлежит внесению в Государственный реестр прав — единую информационную систему, содержащую полные сведения о правах на недвижимое имущество, а также об их объектах и субъектах.

Обязательной государственной регистрации подлежат отягощение недвижимости и вещные права на недвижимость, которая находится на территории Украины и принадлежит физическим и юридическим лицам, государству в лице органов, уполномоченных управлять государственным имуществом, иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, а также территориальным общинам в лице органов местного самоуправления. В частности, регистрироваться должны:

- право собственности на недвижимое имущество;
- право владения;
- право пользования;
- право пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд;
- право застройки земельного участка;
- право ведения хозяйства;
- право оперативного управления;
- право постоянного пользования и аренды земельного участка;
- право пользования зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями;

- ипотека;
- доверительное управление имуществом;
- налоговый залог, предметом которого является недвижимое имущество, и другие отягощения этих прав.

Согласно закону, с 1 января 2012 года единым органом государственной регистрации прав на недвижимость станет Министерство юстиции, оно же — держатель Государственного реестра прав. Управлять же единым реестром, согласно правительственному постановлению, будет создаваемая сейчас Государственная регистрационная служба Украины (Укргосреестр), которая находится в подчинении Минюста и обязана начать полноценную работу уже с нового года.

Эта структура должна заниматься всеми процессами, касающимися регистрации любого объекта недвижимости (включая земельные участки) и связанных с ним отягощений, таких как залог, арест и так далее. Напомним, что на протяжении последних полутора лет всеми вопросами по внесению информации в реестр и выдаче выписок из него занимались работники БТИ.

К весне следующего года средняя стоимость жилья может снизиться на 10-15 процентов

Несмотря на то что об изменении порядка регистрации чиновники знали еще в прошлом году, час икс наступил, как всегда, «неожиданно». Ныне еще точно неизвестно, как и где будет проводиться регистрация.

— Новый Укргосреестр де-юре уже существует, но фактически еще не работает, — отметил председатель правления Союза консультантов по недвижимости Виктор Несин. — Сейчас в авральном порядке создаются отделы регистрации, однако как они будут работать и когда начнут, никто не знает. Второй вопрос: как будет передаваться база от БТИ Минюсту? Мы прогнозируем, что это может продлиться до конца февраля.

Правда, **председатель Государственной регистрационной службы Украины Леонид Ефименко** поспешил заверить: проблем у людей не возникнет и его ведомство успеет подготовиться к работе. По словам чиновника, предусматривается, что после нового года будут существовать два порядка регистрации права собственности. Если квартиру реализует физическое лицо, продавец и покупатель сначала идут к нотариусу, а уже потом — к специалисту госреестра. Если же жилье покупают в новостройке или приватизируют, то нужно посетить лишь регистрационную службу. Леонид Ефименко отметил, что специалисты Укргосреестра будут работать в отделениях БТИ или в местных управлениях юстиции. С 1 января по всей стране должны открыть 580 «окон» Укргосреестра. Правда, точное расположение местных госрегистраторов станет известно только к концу нынешнего года. Кроме того, пока не установлен график работы и не сформирован штат сотрудников. Что касается информации о том, что многие региональные БТИ с 1 декабря прекратили прием документов для регистрации и выдачи выписок из реестра, а с 15 декабря то же сделает и киевское БТИ, Леонид Ефименко заявил: это незаконно. По его словам, человек имеет право обращаться в БТИ до 31 декабря, а в случае отказа — подавать иск в суд.

Стоит отметить, что многие эксперты положительно относятся к идее создания единого реестра, но вот механизм ее реализации вызывает немало нареканий.

— Сейчас регистрация прав на объекты недвижимости и землю, равно как и их отягощений, осуществляется в различных реестрах: сделок, права собственности на объекты недвижимости, ипотеки, запретов отчуждения недвижимого имущества, обременений недвижимого имущества, а также в поземельной книге в составе Государственного земельного кадастра, — рассказал **управляющий партнер адвокатского объединения Arzinger Тимур Бондарев**. — Реформа системы регистрации подразумевает концентрацию всех прав в руках Министерства юстиции и сведение информации, которая содержалась в шести реестрах, в один. Таким образом, теперь при купле-продаже недвижимости, например земельного участка с домом, не придется получать справки во множестве инстанций, а достаточно будет взять выписку из единого реестра. Кроме того, по новым правилам процесс регистрации объекта недвижимости сократится с двух месяцев до 14 дней. Более того, регистрация ипотеки или другого отягощения должна будет производиться за один день.

Однако речь идет об огромном объеме информации, которая должна быть передана в ведение новой структуры, только недавно созданной и еще не обладающей необходимым опытом в такой сфере и квалифицированными кадрами. Поэтому в ближайшее время следует ожидать определенного коллапса на рынке, связанного с «переливом» данных в единый реестр.

Передача БТИ полномочий Укргосреестру может пойти по двум негативным сценариям. Сейчас возникает ситуация, при которой в лучшем случае реестр будет заблокирован в течение определенного времени ввиду банальных обстоятельств, таких как человеческий фактор. В худшем же случае возможны даже потери, случайные или умышленные, части информации при передаче реестров. Это может привести к значительным убыткам правообладателей, как собственников недвижимости, так и ипотечных кредиторов, — подчеркнул Тимур Бондарев.

Эксперты отмечают, что пока работа Укргосреестра не наладится, люди не смогут ни продать, ни купить квартиру или землю. По словам **директора Всеукраинской ассоциации БТИ Дмитрия Павленко**, Укргосреестр не сможет заработать с 1 января, так как система не отлажена:

— До сих пор открытым остается вопрос о кадровом обеспечении территориальных органов Укргосреестра. Ведь требуется около трех тысяч регистраторов, а на подготовку такого квалифицированного специалиста, знающего все тонкости работы, уходит около двух лет. Пока же новая структура сотрудников не набрала, хотя конкурс провели еще летом нынешнего года.

Кстати, риелторы утверждают, что неразбериха с регистрацией прав может негативно отразиться на всем украинском рынке недвижимости.

— Активность на рынке и сейчас крайне низкая, — сообщил **президент Союза специалистов по недвижимости Украины Александр Рубанов**. — Продаются в основном дешевые квартиры. Теперь же рынок и вовсе замрет на два-три месяца, в течение которых накопится критическая масса нереализованного жилья, которая и будет оказывать давление на стоимость недвижимости. Поэтому людям, которые во время этой технической паузы не смогут продать свое жилье, в итоге придется идти на значительные уступки. Это, конечно, не будет обвал цен, который мы наблюдали в 2008-2009 годах. Но к весне следующего года средняя стоимость жилья может снизиться на 10-15 процентов.

Фото Сергея ДАЦЕНКО, «ФАКТЫ»