



Александр Буртовой,  
партнер юридической  
фирмы «Антика»



Наталья Гайдай,  
юрист юридической  
фирмы «Антика»

# ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ: ИТОГИ 2014 ГОДА

**НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО В 2014 ГОДУ РАБОТА КАБИНЕТА МИНИСТРОВ УКРАИНЫ И ВЕРХОВНОЙ РАДЫ В ОСНОВНОМ БЫЛА НАПРАВЛЕНА НА РЕШЕНИЕ ПОЛИТИЧЕСКИХ ЗАДАЧ, ВЕСЬМА СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ БЫЛИ ВНЕСЕНЫ В НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ РЫНОК СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ. О ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ ЧИТАЙТЕ В СТАТЬЕ АЛЕКСАНДРА БУРТОВОГО, ПАРТНЕРА, И НАТАЛИИ ГАЙДАЙ, ЮРИСТА ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ «АНТИКА».**

*Александр Буртовой,  
Наталья Гайдай*

В 2014 году вступили в силу отдельные нормативно-правовые акты, принятые в предыдущих годах и/или их отдельные положения. Коротко остановимся на основных законодательных изменениях, касающихся рынка недвижимости.

## **Регистрация вещных прав на недвижимое имущество**

Наиболее существенные изменения коснулись регулирования аспектов **регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений**, порядка ведения Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество (Государственного реестра прав). Так, с 01.01.2014 года вступили в силу изменения ст.15 ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее — «Закон о регистрации»), согласно которым были

изменены сроки государственной регистрации вещных прав.

С момента вступления в силу указанных выше изменений государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество проводится в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня поступления в орган регистрации заявления и необходимых документов, государственная регистрация права собственности на предприятие как единый имущественный комплекс и в случае, если ей предшествует выдача свидетельства о праве собственности — в срок, не превышающий 14 рабочих дней (ранее государственная регистрация указанных выше прав проводилась в срок не более 14 рабочих дней). При этом, рассмотрение заявления о государственной регистрации обременений и принятие решения о такой регистрации, как и ранее, проводится в день получения заявления.

Также 12.02.2014 года вступило в силу постановление КМУ «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений №868 от 17.10.2013 (далее — «Постановление №868»). Постановление №868 уточнило, что заявителем является заинтересованное лицо или уполномоченное им лицо, а также кто является заявителем в каждом конкретном случае. Со вступлением Постановления №868 в силу у заявителя, помимо ранее существовавшей возможности подачи документов в регистрационную службу, появился альтернативный вариант отправки почтой или курьерской службой документов, необходимых для регистрации. 01.01.2015 года вступило в силу постановление КМУ «Некоторые вопросы предоставления информации о зарегистрированных вещных

правах на недвижимое имущество и их обременения» №722 от 24.12.2014 года (далее – «Постановление №722»), которым были утверждены Порядок доступа должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, органов внутренних дел, органов прокуратуры, органов Службы безопасности, нотариусов, адвокатов к Государственному реестру прав на недвижимое имущество; Порядок предоставления физическим и юридическим лицам информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество (ранее порядок доступа был урегулирован Постановлением №868). Также Постановлением №868 значительно упрощен порядок получения свидетельств о праве собственности на смену утерянных, поврежденных, испорченных правоустанавливающих документов; урегулирована процедура регистрации права государственной или коммунальной собственности с выдачей свидетельства на объект государственной или коммунальной собственности, строительство которого было завершено и право собственности на который не зарегистрировано до 01.01.2013 года, при отсутствии документа, который подтверждает возникновение права государственной или коммунальной собственности; что касается регистрации права собственности, то основные изменения коснулись первичных правопробретателей, в то время как процедура регистрации для вторичных правопробретателей существенно не изменилась.

Кроме того, 09.05.2014 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменений в статью 19 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» от 15.04.2014 года относительно особенностей государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, завершное строительством до 05.08.1992 года. Изменения касаются регистрации права собственности на индивидуальные (усадебные) жилые дома, садовые, дачные домики, хозяйственные (приусадебные) здания и сооружения, пристройки к ним, которые расположены на территориях сельсоветов и строительство которых завершилось до 05.08.1992 года (далее – «Объекты»). Для осуществления государственной регистрации права собственности с последующей выдачей свидетельства о праве собственности на Объекты, независимо от того, было ли право собственности зарегистрировано ранее или нет, заявитель подает заявление, а также: 1) документы о правах на земельный участок, которыми также могут считаться решения сельсоветов о передаче (предоставлении) земельного

участка в пользование или собственность; 2) технический паспорт, а в случае его отсутствия (поскольку законодательство отменяет обязательное проведение технической инвентаризации в этом случае, большая вероятность того, что он будет отсутствовать), – выписка из похозяйственной книги (выдается либо исполкомом сельсовета, а в случае его отсутствия – председателем сельсовета либо архивным учреждением); 3) документ о присвоении адреса Объекту. Закон в значительной мере упрощает оформление права собственности на Объекты в сфере жилищной застройки. В соответствии с законодательством, которое действовало на момент введения в эксплуатацию Объектов, которые находились в сельской местности,

разработан КМУ не был, а в своем письме от 26.11.2014 года №14445/06-15-14 Государственная регистрационная служба разъяснила, что до вступления в силу такого постановления КМУ (которое еще должно быть разработано), необходимо руководствоваться Постановлением №868. Также ст.28 Закона о регистрации установлено, что для должностных лиц органов государственной власти, местного самоуправления, судов, внутренних дел, прокуратуры, СБУ, адвокатов, нотариусов информация из Государственного реестра прав в связи с осуществлением ими полномочий предоставляется по субъекту права или объекту недвижимого имущества в электронной форме путем непосредственного доступа к Государственному реестру прав при условии

## В 2014 ГОДУ НАИБОЛЕЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ КОСНУЛИСЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ АСПЕКТОВ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

такие объекты не подлежали регистрации в БТИ. Документом, который содержал исчерпывающую информацию об Объекте и его собственнике, была похозяйственная книга, которая хранилась в сельсоветах. Таким образом, отмена необходимости подачи техпаспорта является рациональным шагом для упрощения процедуры оформления права собственности.

### Изменения в системе доступа к информации и обеспечения публичности

25.11.2014 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно определения конечных выгодополучателей юридических лиц и публичных деятелей» от 14.10.2014 года, которым ст.28 ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» была изложена в новой редакции, суть которой сводится к следующему. Информация о зарегистрированных правах и их обременениях, которая содержится в Государственном реестре прав, является открытой и общедоступной (согласно положениям Закона). Для физических и юридических лиц предоставляется информация исключительно по объекту недвижимого имущества в электронной форме через официальный веб-сайт Укргосреестра или в бумажной форме путем подачи заявления лично или почтовой отправкой органам государственной регистрации прав и нотариусами в порядке, определенном КМУ. Здесь же следует отметить, что такой порядок

идентификации соответствующего должностного лица путем электронной цифровой подписи.

Что касается открытости и доступности информации, то следует упомянуть ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины в связи с принятием Закона Украины «Об информации» и Закона Украины «О доступе к публичной информации» от 27.03.2014 года, вступивший в силу 19.04.2014 года, которым были внесены изменения в ст. 17, 19 ЗУ «О регулировании градостроительной деятельности». В частности, изменениями установлено, что материалы генерального плана населенного пункта и детального плана территории не могут содержать информацию с ограниченным доступом и быть ограничены в доступе. Общая доступность таких материалов обеспечивается путем их размещения на веб-сайте органа местного самоуправления и в соответствующих печатных СМИ, а также в общедоступном месте в помещении такого органа. Такие материалы предоставляются по запросу в соответствии с ЗУ «О доступе к публичной информации».

### Изменения, касающиеся аспектов строительства

06.07.2014 года вступили в силу абз.10,11 подпункта 29 и абз.11 подпункта 27 пункта 7 раздела I ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по вопросам регулирования градостроительной деятельности» от 20.11.2012 года (сам



Информация о зарегистрированных правах и их обременениях, которая содержится в Государственном реестре прав, является открытой и общедоступной

ФОТО: IS

закон вступил в силу 05.01.2013 года, за исключением указанных здесь положений), которыми, в свою очередь, были внесены изменения в ч.4 ст.392 и ч.4 ст.41 ЗУ «О регулировании градостроительной деятельности». Установлено, что должностные лица ГАСК во время проверки имеют право осуществлять контроль за соблюдением порядка обследования и паспортизации объектов, а также реализацию мер в отношении обеспечения надежности и безопасности во время их эксплуатации. Необеспечение обследования и паспортизации объекта, который

подлежит обязательному обследованию, нарушение порядка проведения такого обследования и нереализация мер по обеспечению надежности и безопасности во время его эксплуатации влечет за собой предусмотренную законом ответственность.

Также вступили в силу новые редакции или изменения в ГСН, например, ГСН А.2.2-3:2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство» (вступил в силу с 01.10.2014 года), ГСН «Строительство в сейсмических районах Украины» В.1.1-12:2014 (также вступил в силу с 01.10.2014 года). Кроме того, приказом Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 12.05.2014 года №135 в Национальный стандарт Украины ГСТУ – Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объекта строительства» были внесены изменения, которые вступили в силу с 01.07.2014 года (напомним, вопрос регулируется также постановлением Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка отнесения объектов строительства к IV и V категориям сложности» от 27.04.2011 года №557. Согласно Изменениям ГСТУ, по соответствующему обоснованию класс

объекта строительства будет отдельный порядок экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство, процедура ввода в эксплуатацию. Ведь Закон о градостроительстве устанавливает порядок экспертизы проектной документации, получения права выполнять строительные работы, порядок ввода в эксплуатацию именно объекта строительства, под которым понимается дом, здание, сооружение любого назначения, их комплексы, линейные объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. С 01.07.2014 года ГСТУ не содержит положения о том, что для повышения безопасности и надежности объекта строительства предварительно определенный класс последствий (ответственности) может быть уточнен заказчиком или проектировщиком. Однако и запрета осуществления такого уточнения ГСТУ также содержать не будет. Кроме того, изменены требования к объектам энергоснабжения общегосударственного, регионального и местного уровней. Также появился Перечень объектов строительства, которые могут быть отнесены к IV-V категориям сложности, однако, по нашему мнению, целесообразно было бы конкретно указать, к какой именно категории сложности может быть отнесен тот или иной объект.

## В 2014 ГОДУ ЗНАЧИТЕЛЬНО УПРОЩЕН ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА СМЕНУ УТЕРЯННЫХ, ПОВРЕЖДЕННЫХ, ИСПОРЧЕННЫХ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

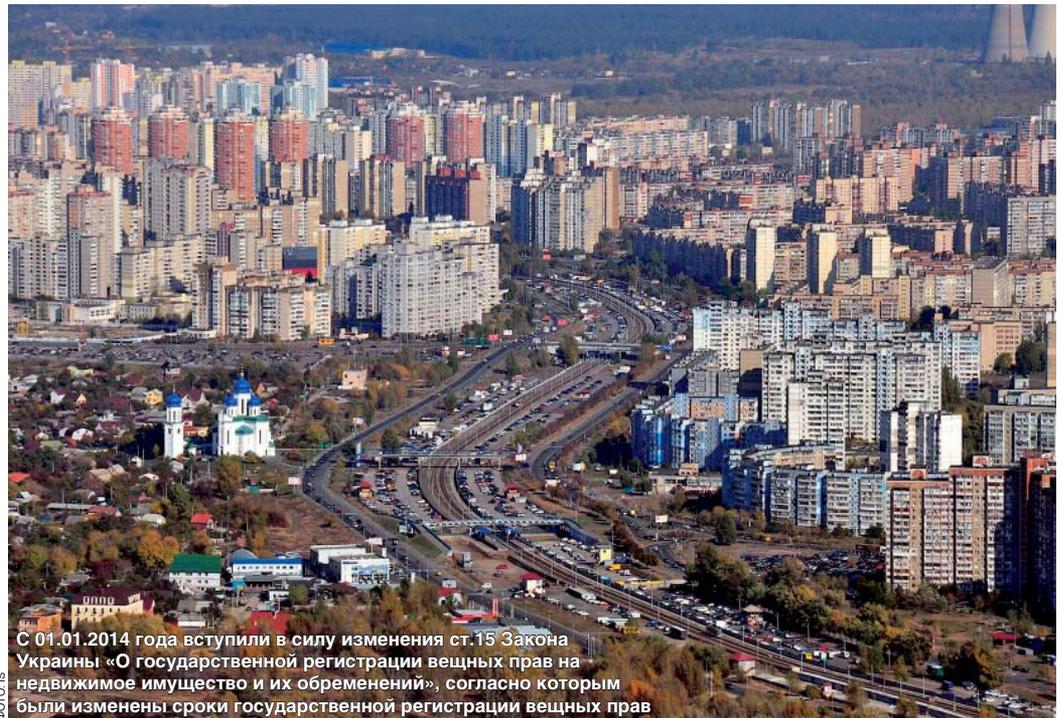
последствий (ответственности) может быть определен для обособленной части объекта строительства. При этом обособленная часть дома, здания, сооружения означает автономную конструктивную систему, обособленную деформационно-температурным, антисейсмическим (при необходимости) швом, противопожарной стеной, имеет автономное инженерное обеспечение и завершённый цикл производственного процесса (например, блок-секция, участок и проч.). С точки зрения инвестора и застройщика данное изменение можно характеризовать как положительное, поскольку на практике встречаются случаи, когда весь объект в целом не является сложным и по сложности не может относиться более чем к III категории, однако его часть подпадает под V категорию и из-за этого весь объект относят к V категории. Это влечет увеличение затрат на стадии подготовительных и строительных работ, а также эксплуатации объекта. Однако в ГСТУ не сказано, следует ли из этого, что для части

### Изменения, касающиеся объектов жилой застройки

Также в законодательстве появился ряд изменений, касающихся возможности регистрации места проживания в садовых и дачных домах, а именно, 27.09.2014 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно перевода садовых и дачных домов в жилые дома и регистрации в них места проживания» от 02.09.2014 года, который дополняет Жилищный кодекс УРСР (далее – «ЖК УРСР») статьей 8-1, гарантирующей каждому собственнику дачного дома, приспособленного для круглогодичного проживания, возможность перевести такой дом в статус жилого. После такого перевода собственник дома сможет на законных основаниях зарегистрировать дом как свое место жительства. Ранее граждане, которые проживали в приспособленных для круглогодичного проживания дачных (садовых) домах, были фактически лишены

гарантированного ст.33 Конституции Украины права зарегистрировать свое место жительства по месту фактического проживания. Следует отметить, что согласно ст. 8-1 ЖК УРСР, перевод дачных и садовых домов в жилые — это право, а не обязанность. Если собственник не переведет свой садовый (дачный) дом в жилой, это не повлечет за собой никаких негативных последствий для такого собственника. При этом ст. 8 ЖК УРСР не разрешает переводить в жилые дома самовольно построенные дачные и садовые дома; дачные и садовые дома, построенные с нарушением требований ГСН или не отвечающие требованиям ГСН относительно жилых домов. Это позволяет не допустить возможность использования ст. 8-1 ЖК УРСР, чтобы узаконить самовольное или другое незаконное строительство. В Законе отсутствует порядок перевода дачных (садовых) домов в жилые дома. Закон лишь предусматривает, что перевод дачного (садового) дома в жилой будет проводиться по решению компетентного органа местного самоуправления села, поселка или города, к которому относится такой дом, что не позволяет на сегодняшний день реализовать нормы Закона на практике.

10.04.2014 года был принят ЗУ «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно усовершенствования расчетов за энергоносители», который вступил в силу 26.04.2014 года. Указанным законом были внесены изменения в ЗУ «О государственном регулировании в сфере коммунальных услуг», ЗУ «О жилищно-коммунальных услугах», ЗУ «О местном самоуправлении в Украине», ЗУ «О теплоснабжении», ЗУ «Об основах функционирования рынка природного газа». Суть законодательных изменений сводится к следующему: отныне все тарифы на коммунальные услуги для конечного потребителя утверждаются Национальной комиссией, которая осуществляет государственное регулирование в сфере энергетики и коммунальных услуг; при этом органы местного самоуправления практически не смогут влиять на размер тарифов и основания для таковых. С одной стороны, это позволит потребителям получать необходимые услуги и ресурсы без посредников, с другой стороны, это делает невозможным проведение каких-либо конкурсов для получения этих же услуг и ресурсов по более низким ценам; потребители лишились права выбора. Исполнителями услуг являются, например, для Киева — ПАО «Киевводоканал», «Киевэнерго», несколько небольших котельных. Потребитель не может предложить свои условия договора с указанными выше исполнителями услуг, поскольку договоры о предоставлении услуг по централизованному отоплению, централизованному водоснабжению холодной водой,



С 01.01.2014 года вступили в силу изменения ст.15 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», согласно которым были изменены сроки государственной регистрации вещных прав

ФОТО: IS

централизованному водоснабжению горячей водой, по водоотводу являются договорами присоединения. Потребитель начинает быть стороной договора с момента уплаты по квитанции. При этом, такого рода «договор» не соответствует ни интересам потребителей, ни принципу справедливости, поскольку стороны не являются равноправными, так как потребитель вынужден принимать условия исполнителя услуг, поскольку прав выбора или альтернативы у него нет.

#### Изменения в сфере регулирования хозяйственной деятельности юридических лиц в сфере строительства и недвижимости

30.10.2014 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения порядка открытия бизнеса» от 15.04.2014 года. Законом внесены изменения в целый ряд законов Украины, включая Гражданский и Хозяйственный кодексы Украины. Основные изменения коснулись правил и требований по использованию печати, электронной цифровой подписи, также отменен регистрационный сбор за регистрацию юридического лица, физического лица-предпринимателя и благотворительной организации. Скрепление печатью сделок, которые заключают юридические лица, в том числе хозяйственных договоров, теперь будет необязательно. Такое правило распространяется и на доверенности на право представительства интересов юридического лица в судах общей юрисдикции, в хозяйственных и административных судах и др. Доверенность будет считаться действительной при наличии подписи уполномоченного лица, а печать будет проставляться

только при ее наличии. Кроме того, Законом отменена необходимость проставления печати на многих документах в разных сферах гражданской и хозяйственной деятельности. Закон, однако, не отменил гербовые печати, то есть печати, которые используются органами государственной власти и местного самоуправления, а также иными юридическими лицами, которые осуществляют свои функции в сфере публично-правовых отношений. При этом, для того, чтобы открыть счет в банке, необходимо оформить у нотариуса карточку с образцами подписей и оттиском печати в силу Инструкции о порядке открытия, использования и закрытия счетов в национальной и иностранной валютах, утвержденной постановлением НБУ от 12.11.2003 года №492. Также Закон установил, что Государственная регистрационная служба должна будет обеспечить на своем веб-сайте бесплатный доступ к сведениям из Единого государственного реестра, что и было успешно осуществлено.

В целом, можно констатировать, что законодательные изменения в 2014 году были направлены на усовершенствование регулирования общественных отношений в сфере строительства и недвижимости. В первую очередь, это касается «улучшения» регулирования вопросов регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений, а также обеспечения публичности информации в отношении генпланов и ДПТ. Однако нововведения в процедурах тарифообразования вряд ли можно назвать позитивными. Несмотря на это, надеемся, что в 2015 году качественных изменений в законодательстве в сфере строительства и недвижимости будет значительно больше.

